

Handläggare
Therese Alven
Sektorn för ekonomi och uppföljning

Diarienummer
2018KS/0196

Kommunstyrelsen

Beställning av Projekt Pilhamn särskilt boende

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att säkerställa att utökade investeringsmedel avseende nyproduktion av särskilt boende i Pilhamn inarbetas i budgetunderlaget för 2019
2. Vård- och omsorgsnämnden uppmanas att återkomma med en strategisk plan avseende framtida platser i särskilt boende. Den strategiska planen bör presenteras innan beslut om budget fattas för 2019.

Beslutsnivå

Kommunstyrelsen

Sammanfattning

En förstudie, inklusive preliminär kostnadskalkyl, för särskilt boende om 50 platser i Pilhamn har tagits fram. Kommunfullmäktige har anslagit 125 mnkr för boendet. Framtagen kalkyl indikerar på en investeringskostnad om cirka 177 mnkr. Sedan tidigare finns det 7 mnkr för markarbeten i anslutning till fastigheten reserverade i budget. Om dessa kan användas för markarbeten redovisade i kalkylen behöver 45 mnkr tillföras projektet.

Kommunens fastighetsinvesteringar ska tydligt kopplas till och motiveras utifrån verksamheternas behov. Investeringsbeslut ska tas på kvalificerade och väl underbyggda beslutsunderlag. I nuläget planeras för ett tillskott av 138 platser i särskilt boende. Utöver detta finns planansökningar avseende ytterligare cirka 100 platser inskickade till kommunen. I det fall samtliga boendeplatser byggs finns en risk för överetablering vilket kan få konsekvenser för nuvarande särskilda boenden. Varken vård- och omsorgsnämndens lokalplan/lokalanalys eller beställning av projektet anger hur det framtida behovet av utökade platser i särskilt boende är framräknat. Det finns därmed ett behov av en strategisk plan som tydligare redogör för det framtida behovet, när i tid behovet uppstår samt en plan för hur man kan avveckla idag befintliga boendeplatser om överetablering sker. Den strategiska planen bör presenteras för kommunstyrelsen innan beslut om budgeten för 2019 fattas av kommunfullmäktige.

Bakgrund

I nuläget har kommunen 239 boendeplatser fördelat på fyra särskilda boenden. Under prognosperioden 2018-2026 planeras för ett tillskott av 138 platser; pågående utbyggnad av Djuröhemmet med 16 platser, fastställd detaljplan för Pilhamn som medger 50 platser och pågående detaljplanarbete för Östra Charlottendal som omfattar 72 platser. I dagsläget finns två planansökningar inskickade avseende nyproduktion av särskilt boende för totalt cirka 100 bostadsplatser. En planansökan har fått positivt planbesked.

Diarienummer
2018KS/0196

Ärendebeskrivning

Vård- och omsorgsnämndens lokalplan och lokalanalys

Vård- och omsorgsnämnden är en kommun under tillväxt. Det ökade antalet äldre medför att det finns behov att se över antalet boendeplatser i särskilt boende under de kommande åren. Det utökade behovet beskrivs i vård- och omsorgsnämndens lokalplan för 2018 och lokalanalys för 2019-2026¹. Nämnden anger däri att behovet av fler platser inom särskilt boende är svårt att prognosticera och det även är svårt att veta exakt när i tid behovet överstiger antalet befintliga platser. Det är emellertid troligt att antalet platser beskriva ovan inte kommer att räckta till. Nämnden anger dock att det finns en möjlighet att den privata marknaden kan fylla det resterande behovet då ett flertal aktörer har visat intresse för att bygga i kommunen.

Detaljplan Pilhamn

Planeringen för ett särskilt boende på fastigheten Brunn 1:507 i Pilhamn har pågått under lång tid. Kommunstyrelsen beslutade om start-PM i januari 2013 och detaljplanen vann laga kraft 2017-11-02. Detaljplanen medger en byggnad i två våningar. Källare får inte finnas och vind får inte inredas. Byggnaden ska anpassas till kulturmiljön på platsen, den ska vara sammanhängande men med uppbruten byggnadskropp. Uttrycket ska vara likt äldre ekonomibyggnader med fasader av trä. Det finns också särskilda ljudkrav som begränsar bostäder och uteplatser mot vägen.

Beställning Pilhamn

Vård- och omsorgsnämnden har hemställt till kommunstyrelsen om nybyggnation av särskilt boende för cirka 50 lägenheter på fastigheten Brunn 1:507² i enlighet med ett fastställt funktionsprogram för särskilt boende³. I budgetbeslutet för 2018 fick kommunstyrelsen i uppdrag av kommunfullmäktige att ta fram programhandlingar för särskilt boende i Pilhamn med byggstart 2019⁴. Investeringsbudgeten för 2018 anger därmed att projektet för Pilhamn markeras med 125 mnkr. Det betonas dock att det ännu inte är beslutat om investeringen ska fullföljas i kommunens regi eller om annan intressent kan komma att svara för byggnationen.

Förstudie Pilhamn

Framtagen förstudie för särskilt boende i Pilhamn, bilaga 1, bygger på detaljplanen för fastigheten Brunn 1:507, fastighetens förutsättningar samt av vård- och omsorgsnämnden framtaget funktionsprogram. Förstudien omfattar ett skissförslag på hur fastigheten kan bebyggas, vart en byggnad kan placeras inom fastigheten, antalet våningar m.m. Förstudien visar ett särskilt boende med 50 lägenheter fördelade i fem enheter placerade i två våningsplan.

En preliminär kostnadskalkyl för byggnation enligt underlaget beskrivet ovan visar på en investeringskostnad om cirka 177 mnkr. I kalkylen ska särskilt beaktas att fastighetens förutsättningar medför en relativt hög kostnad för markåtgärder, cirka 9,7 mnkr. Kalkylen

¹ 2017VON/0133, Detaljbudget 2018 för vård- och omsorgsnämnden, bilaga 3

² Vård och omsorgsnämndens sammanträde 2017-10-10 § 84, diariernr 15VON/125

³ Vård och omsorgsnämndens sammanträde 2017-10-10 § 87, diariernr 2017VON/0100

⁴ Kommunfullmäktiges sammanträde 2017-10-04 § 196, diariernr 2017KS/0305

Diarienummer
2018KS/0196

innehåller även ett riskpåslag om 10% på produktionskostnaden vilket motsvarar ca 15,4 mnkr.

För närvarande finns möjlighet att ansöka om statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre personer. För nybyggnad lämnas stöd med ett belopp om högst 3 600 kronor per kvadratmeter BOA. Det innebär att Värmdö kommun skulle kunna erhålla cirka 8,5 mnkr i statligt stöd om möjligheten att ansöka om stöd kvarstår 2019.

Bedömning

Fastighetens läge och förutsättningar samt detaljplanens utformning medför svårigheter vid utformningen av byggnaden. Totalt medger byggrätten 50 lägenheter i två våningsplan vilket är det som i dagsläget är inritat. Utformningen av byggnaden i tre huskroppar är en förutsättning för att komma tillrätta med bland annat bullerproblematiken. Sammantaget medför detta att investeringskostnaden för projektet blir högre än tidigare beräknat. Den preliminära kostnadskalkylen om 177 mnkr är dock inte orimligt hög för ett särskilt boende av denna omfattning. Sedan tidigare finns det 7 mnkr för markarbeten i anslutning till fastigheten reserverade i budget. Om dessa kan användas för markarbeten redovisade i kalkylen behöver 45 mnkr tillföras projektet. Hänsyn till utökade investeringsmedel bör tas i budgetunderlaget för 2019.

Kommunens fastighetsinvesteringar ska tydligt kopplas till och motiveras utifrån verksamheternas behov. Investeringsbeslut ska tas på kvalificerade och väl underbyggda beslutsunderlag⁵. I nuläget planeras för ett tillskott av 138 platser i särskilt boende. Utöver detta finns planansökningar avseende ytterligare cirka 100 platser inskickade till kommunen. I det fall samtliga boendeplatser byggs finns en risk för överetablering vilket kan få konsekvenser för nuvarande särskilda boenden.

Vård- och omsorgsnämnden anger i sin lokalplan/lokalanalys att den pågående utvecklingen är att de äldre flyttar till särskilt boende i ett senare skede i livet. Utifrån det perspektivet blir det särskilt viktigt att kontinuerligt följa behovsutvecklingen och göra löpande analyser. Varken vård- och omsorgsnämndens lokalplan/lokalanalys eller beställning av projektet anger hur det framtida behovet av utökade platser i särskilt boende är framräknat.

Det finns därmed ett behov av en strategisk plan som tydligare redogör för det framtida behovet, när i tid boendet i Pilhamn behöver vara färdigställt för inflyttning samt en plan för hur man kan avveckla idag befintliga boendeplatser om överetablering sker. Den strategiska planen bör inkludera såväl nuvarande som framtida behov avseende såväl Pilhamn som övriga boenden (inklusive eventuella privata aktörers etablering i kommunen), externa köp av platser, eventuella hemtagningar i och med nybyggnationen, korttidsplatser m.m. bör tas fram. På så sätt säkerställs att byggnationen är färdigställd när behovet är tillräckligt stort så att risken för tomplatser minimeras. Den strategiska planen bör presenteras för kommunstyrelsen innan beslut om budgeten för 2019 fattas av kommunfullmäktige.

⁵ Beslut KF 160127 §15, Fastighets- och lokalpolicy, dnr 2015KS/0579

Diarienummer
2018KS/0196

Ekonomiska konsekvenser

I budget 2018 finns 125 mnkr avsatta för investeringen särskilt boende. Detta innebär att ytterligare budgetmedel om 52 mnkr behöver tillföras projektet om det ska genomföras i kommunal regi. Sedan tidigare finns det 7 mnkr för markarbeten i anslutning till fastigheten reserverade i budget. Om dessa kan användas för markarbeten redovisade i kalkylen behöver 45 mnkr tillföras projektet.

I sammanhanget ska det även noteras att riskpåslaget om ca 15,4 mnkr samt möjligheten att erhålla statligt stöd med uppskattningsvis 8,5 mnkr kan medföra att kostnaden för projektet blir lägre.

Beaktas ska även att vård- och omsorgsnämnden får en framtida ökad hyreskostnad om ca 10 635 tkr/år. Framtida intäkter från de boende är inte beaktade. Tillkommer gör även verksamhetskostnader för inventarier, personal m.m.

Konsekvenser för miljön

Det särskilda boendet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för miljön.

Konsekvenser för medborgarna

Det särskilda boendet bedöms medföra att behovet av särskilt boende kan tillgodoses i enlighet med vård- och omsorgsnämndens lokalplan.

Konsekvenser för barn

I nära anslutning till det planerade särskilda boendet finns två förskolor. Möjlighet för samverkan mellan generationerna bedöms som positiva för barn.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan mellan fastighetsenheten och kommunledningen.

Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1	Programhandling	Bilaggs

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Sektorschef ekonomi och upphandling

Sändlista för beslutsexpediering

Vård- och omsorgsnämnden
Lokalstrateg
Fastighetsenheten

Diarienummer
2018KS/0196