



Beställare

VÅRD OCH OMSORG
FARSTA STADSDELSFÖRVALTNING
STOCKHOLMS STAD

TJÄNSTEUTLÅTANDE

SID 1 (5) 2005-04-28

Handläggare: Iris Birath
Tfn: 08-508 18 153

Farsta stadsdelsnämnd

Gruppbestäderna Ekliden och Strandvillan

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden beslutar med ändring av tidigare beslut att godkänna nybyggnation av gruppbestäderna Ekliden och Strandvillan.
2. Stadsdelsnämnden beslutar att uppdra åt förvaltningen att träffa överenskommelse avseende nybyggnation av gruppbestäderna Ekliden och Strandvillan i enlighet med i ärendet redovisade villkor.
3. Stadsdelsnämnden beslutar att ansöka hos kommunstyrelsen om 1,2 mnkr för förprojektering, projektering samt beställarstöd.

Gillis Hammar
Stadsdelsdirektör

Margareta Venizelos
Avdelningschef

Sammanfattning

Eklidens och Strandvillans gruppbestäder uppfyller inte dagens krav på boendestandard. Olika möjligheter att bygga om gruppbestäderna har därför undersökts sedan flera år tillbaka. De senaste två åren har inriktningen varit en om- och tillbyggnad till modern standard. Detta var planerat till våren 2004 men sköts upp både med anledning av att planeringen försenades från fastighetsägarens sida och med anledning av förvaltningens återtågande av driften. Förvaltningen har parallellt undersökt möjligheten till nybyggnation. Nybyggnation med prefabricerade modulhus visar sig bli ett såväl kvalitetsmässigt som ekonomiskt mest fördelaktigt alternativ. Bättre boendemöjligheter och en mer ändamålsenlig planlösning uppnås genom nybyggnation.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts inom beställaravdelningen för vård och omsorg. Samråd har skett med utföraravdelningen och med ledningen för gruppbestäderna samt LoBen, socialtjänstförvaltningens Lokal- och byggkonsulter. Ärendet har behandlats i stadens genomförandegrupp för bostäder för personer med funktionshinder den 14 juni. Under våren har handikapprådet informerats om ärendet. Ärendet behandlades vid rådets sammanträde den 7 juni 2005. Protokollsutdrag bifogas.

Bakgrund

Gruppbestäderna Ekliden och Strandvillan finns i två identiska villor på Rödkindavägen 12 och 14 i Farsta Strand. Husen byggdes under 1980-talet i samband med avvecklingen av Carlsunds vårdhem och planerades ursprungligen för fem boende i varje. Villorna är byggda enligt tidigare norm och ingår i Stockholms stads inventering av gruppbestäder som måste byggas om eller avvecklas. Sedan länge har det endast funnits fyra boende i varje villa på grund av den låga boendestandarden. Farsta stadsdelsnämnd beslutade i samband med VP 2003 att ge förvaltningen i uppdrag att återkomma med ett ärende om ombyggnation av Strandlidens gruppbestad, d.v.s. Ekliden och Strandvillan. Genom nybyggnation skapas fem fullvärdiga lägenheter i varje hus, vilket innebär att två nya lägenheter tillkommer.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beviljade i december 2003 stimulansmedel för förprojektering och projektering samt för beställarstöd med sammanlagt 1,2 mnkr. Ärendet godkändes den 5 februari 2004 av genomförandegruppen för utbyggnad av särskilda boendeformer för fysiskt och psykiskt funktionshindrade. Kommunstyrelsens ekonomiutskott beviljade i mars 2004 stimulansbidrag för särproduktionskostnader med 3,0 mnkr och 1,0 mnkr i startbidrag.

Gruppbestäderna ägs av Specialboende i Stockholm AB. Projekteringen har skett tillsammans med fastighetsägaren, dess förvaltningsbolag SP Fastigheter samt arkitekten Hans Wieland som ägaren har anlitat. Vidare har socialtjänstförvaltningens Lokal- och Byggkonsulter (LoBen) medverkat. I ett sent skede har företaget Flexator som tillverkar fabriksbyggda modulhus blivit inkopplat i planeringsprocessen. Ombyggnaden som ursprungligen var planerad att genomföras under 2004 har skjutits upp till 2005.

Nybyggnation

Hyran efter ombyggnation beräknades uppgå till 1554 kr/kvm. Med anledning av den höga kostnaden begärde förvaltningen kostnadsoffert för nybyggnation. En nybyggnation på plats visade sig enligt inkomna offerter bli ungefär lika dyr som ombyggnation till skillnad från ett prefabricerat hus. Utifrån den kostnads kalkyl som fastighetsägaren har upprättat för prefabricerade modulhus kommer hyran att uppgå till max. 1430 kr/kvm.

Förvaltningen har besökt en gruppbostad i ett prefabricerat hus i Järfälla kommun och sett en mycket ändamålsenlig gruppbostad med rymliga lägenheter och bra gemensamhetsutrymmen som väl passar de behov som finns hos de boende på nuvarande Ekliden och Strandvillan samt som även skulle kunna komma att utgöra en typmodell för andra fristående gruppbostäder i Stockholm.

Lokalprogram/beskrivning av de nybyggda gruppbostäderna

Den ursprungliga planlösningen med ett vinkelbyggt hus med gemensam terrass och uteplats kommer att behållas. Varje villa kommer att omfatta 357 kvm bostadsarea och kommer att bestå av fem lägenheter om 40 kvm samt gemensamhetsutrymmen, kontor, personal- och jourrum med tillhörande dusch/WC, tvättstuga, mindre förråd och teknikutrymme samt rullstolsförråd. Biutrymmena kommer att bestå av två fristående bodar, en för värmeanläggningen samt trädgårdsredskap och liknande, och en som lägenhetsförråd. Vid en ombyggnation skulle lägenheternas bostadsyta endast ha blivit mellan 31 och 38 kvm.

Hyresavtal

Hyresavtal kommer att tecknas med fastighetsägaren. Avtalet kommer att sträcka sig över 15 år för att uppnå den mest förmånliga hyresnivån. Stadsdelsförvaltningens kostnad kommer att omfatta de 157 kvm gemensamma utrymmen. Avtal kommer att träffas med varje hyresgäst som debiteras hyra av stadsdelsförvaltningen.

Hyreskostnader

I nuläget är hyran 776 kr/kvm/år, vilket innebär en årskostnad på drygt 350 000 kronor för båda villorna. De nuvarande åtta boende debiteras sammanlagt ca 176 880 kronor i årshyra. Nybyggnationen kommer att innebära att hyresnivån ökar samtidigt som två nya lägenheter tillkommer. Förvaltningen kommer att kompenseras för två nya boende genom handikappomsorgens fördelningssystem.

Nedan redovisad kalkyl bygger på de uppgifter från fastighetsägaren som föreligger i juni 2005. Värme och el tillkommer. Övriga förändringar som kan bli aktuella vid kontraktsskrivning innebär bl.a. att den årliga hyreskostnaden kan sänkas genom att medel som beviljats för särproduktionskostnader kan användas som kontantbetalning.

Redovisade hyresnivåer för lägenheterna i gruppboستaden och de gemensamma ytorna (inklusive personalutrymmen) inom gruppboستaden är en preliminär beräkning utifrån den hyra fastighetsägaren kommer ta ut av stadsdelsförvaltningen. Denna hyra ska täcka fastighetsägarens ingångskostnad för tomten (1 mnkr/hus), produktionskostnad för modulhusen (10,5 mnkr för båda), byggherrekostnader (1,3 mnkr för båda) samt kostnader för underhåll.

Hyresnivån för fem lägenheter i ett hus beräknas komma att ligga på ca 5000 kr/mån för de boende enligt stadens hyresmodell. För ett hus fördelar kostnaderna sig enl. tabellen:

	Årshyra	Hyresintäkter från boende	Nettokostnad förvaltningen
Årshyra 5 lägenheter	511.000	300.000	211.000
Nuv. årshyra 4 boende	175.000	88.440	86.560

Genom nybyggnationen uppnås en märkbar kvalitetshöjning för boende och personal. Nuvarande boenderum på 11-12 kvm motsvarar inte dagens boendestandard eller normerna för bostäder med särskild service. Den sammanlagda kostnaden för förvaltningen blir som högst 422 000 kronor efter nybyggnationen att jämföra med 173 120 kronor i dagsläget.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen har tidigare övervägt nybyggnation i fristående villor i stadens regi eller i flerfamiljshus som ett alternativ till om- och tillbyggnad däremot inte nybyggnation på samma plats som Ekliden och Strandvillan. Förvaltningen föreslog i det läget om- och tillbyggnad av två orsaker. För det första tidsaspekten. Oavsett vilket alternativ som skulle väljas, en- eller flerfamiljshus, skulle hela planerings- och byggprocessen innebära en avsevärt längre process. För det andra behövs alla möjligheter till nya gruppboendestäder tas tillvara för att tillgodose de som enligt stadens inventering har behov av gruppboendestad inom de närmaste åren.

Det har nu visat sig att kostnaderna för om- och tillbyggnad blir högre än för nybyggnation, samt att en ombyggnad erbjuder sämre planlösning. Att bygga nytt på befintlig plats med modulhus kommer dessutom att innebära en kortare byggprocess och därmed kortare evakuerings- och flyttstid. Det har inneburit endast en smärre förskjutning i tidsplanen, vilket förvaltningen har sett som acceptabelt med tanke på den bättre utformningen av och därmed också högre kvalitet på boendet som uppnås genom nybyggnation. Förvaltningen ansöker om 0,5 mnkr per gruppboendestad för förprojektering och projektering samt 0,1 mnkr per gruppboendestad i beställarstöd.

En boendegrupp kommer under ombyggnadstiden att evakueras till en tidigare gruppboendestad som förvaltningen hyr av fastighets- och saluhallskontoret i Skarpnäck, den andra gruppen till ett hus som förvaltningen hyr inom Stiftelsen Stora Sköndal. Det innebär att återflyttning inte är lika brådskande som om evakuering hade skett till de tidigare planerade barackerna. Förvaltningen beräknar dock att återflyttning kan ske före jul 2005. Kostnaden för evakuering inklusive flyttning beräknas inte överstiga 350 000 kronor. Medel för tomgångshyror kommer att begäras i tertialrapport 2.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ändrar sitt tidigare beslut om om- och tillbyggnad av Ekliden och Strandvillan och istället beslutar om nybyggnation.

Bilagor: objektsritningar