



Handläggare: Gunnar Ohlsén
Telefon: 08-508 22 024

Till
Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsnämnd 2012-09-27

Ombyggnad av Trekantens servicehus etapp 2 - genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelnämnden godkänner förslaget om att bygga om 39 badrum i Trekantens servicehus, Lövholmsvägen 27.
2. Stadsdelsnämnden beslutar om att inrätta ett boende inom socialpsykiatri med 10 lägenheter på plan 2 Lövholmsvägen 27.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att utreda möjligheten att inrymma stadsdelsnämndens och landstingets beroendemottagning på plan 1 och bottenvåning Lövholmsvägen 27
4. Stadsdelsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag för ny-, om- och tillbyggnad av särskilda boendeformer för äldre och stödbostäder med 0,1 mnkr per lägenhet totalt 3,9 mnkr
5. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Maria Mannerholm
stadsdelsdirektör

Gunnar Ohlsén
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden beslutade 22 mars 2012 att ge stadsdelsförvaltningen i uppdrag att av Micasa beställa en projektering för ombyggnation av Trekantens servicehus.

Förvaltningen beskriver i detta ärende hur ombyggnationen av en etapp 2, Lövholmsvägen 27, kommer att genomföras. Förvaltningen redogör också för kostnaderna i samband med ombyggnationen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhällplanering och avdelningen för personalfrågor och utförare inom äldreomsorgen i samverkan med fastighetsägaren Micasa AB.

De fackliga organisationerna har informerats den 11 och 18 september 2012 samt pensionärsrådet den 25 september.

Bakgrund

Stadsdelsnämnden beslutade 22 mars 2012 att ge stadsdelsförvaltningen i uppdrag att av Micasa beställa en projektering för ombyggnation av Trekantens servicehus. Projekteringen skulle omfatta ombyggnation av lägenheternas badrum så att de uppfyller Arbetsmiljöverkets krav i det föreläggande som finns för servicehuset samt utreda möjligheten att använda delar av fastigheten till annan användning inom stadsdelsnämndens ansvarsområde. Stadsdelsnämnden beslutade 24 maj 2012 om genomförande av en första etapp av badrumsombyggnaden, 50 lägenheter på Lövholmsvägen 31.

De boende på Lövholmsvägen 31 evakuerades under augusti månad till Lövholmsvägen 27 och andra servicehus, Fruängsgården, Älvsjö och Enskededalen. Den 3 september påbörjades ombyggnationen av badrummen på Lövholmsvägen 31. Ombyggnationen beräknas vara helt klar i månadsskiftet november december.

Detta genomförandeärende omfattar en andra etapp av ombyggnationen. Etappen omfattar Lövholmsvägen 27 som idag har 50 lägenheter för servicehusboende. Förvaltningen har även tittat på möjligheterna att använda delar av Lövholmsvägen 27 för annan användning inom stadsdelsnämndens ansvarsområde. Det behövs bland annat lägenheter för andra kategorier boende och förvaltningen har därför tittat på möjligheten att inrymma stödbostäder för socialpsykiatri på ett våningsplan.

Förvaltningen har med hjälp av Micasa även tittat på möjligheten att inrymma en förskola i servicehuset. Även om behovet av förskola är generellt stort och denna plats är speciellt bra lämpad för en förskola med tanke på den kommande bostadsbebyggelsen på Lövholmen har den tanken förkastats. Skälen till detta är framför allt att ombyggnationen bedöms bli för dyr, det finns dåliga förutsättningar att anlägga en gård till förskolan samt osäkerhet om bygglov

kommer att beviljas på grund av för låg takhöjd. Förvaltningen har därför även tittat på möjligheten att inrymma annan verksamhet på Lövholmsvägen 27.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Trekantens servicehus har 100 lägenheter fördelade på 50 lägenheter vardera på respektive adress, Lövholmsvägen 27 och 31. Det är idag 76 pensionärer som har sin ordinarie bostad på Trekantens servicehus. På Lövholmsvägen 27 är det 37 pensionärer som har sin ordinarie bostad.

Vid evakueringen av Lövholmsvägen 27 kan 11 boende erbjudas evakueringslägenhet på Lövholmsvägen 31. Resterande 26 boende kommer att evakueras till Fruängsgården, Älvsjö och Enskededalens servicehus.

Evakueringen av de boende på Lövholmsvägen 27 kommer att påbörjas i mitten av november och vara klar före julen. Samtidigt som den evakueringen pågår ska en återflytt ske av de som är evakuerade från Lövholmsvägen 31.

Annan verksamhet på Lövholmsvägen 27

Med det antal boende som idag finns på Trekantens servicehus, 76 st, och hur prognosen ser ut för antalet personer över 80 år i stadsdelen, en minskning fram till 2018, bedömer förvaltningen det lämpligt att använda två av bostadsplanen till annan verksamhet. Stadsdelen kommer dessutom att ha 16 tomma lägenheter på Fruängsgårdens servicehus efter det att lägenheterna där använts som evakuering. Trekantens servicehus kommer då att ha 78 servicehuslägenheter.

På plan 2, Lövholmsvägen 27, föreslår förvaltningen stadsdelsnämnden att besluta om att inrätta ett stödboende för socialpsykiatri. Våningsplanet har idag 11 lägenheter. En lägenhet kommer att användas som gemensamhetsutrymme och personallokal och boendet får därmed 10 lägenheter. Förvaltningen föreslår att samtliga badrum i detta våningsplan också byggs om enligt Arbetsmiljöverkets krav.

På plan 1 och bottenvåningen, Lövholmsvägen 27, har förvaltningen tillsammans med Micasa prövat att inrymma en förskola. Förvaltningens bedömning är nu att en ombyggnation till förskola kommer att bli allt för dyr. Någon bra lösning för att tillskapa en gård har inte kunnat hittas. Det finns en risk för att bygglov inte kommer att beviljas på grund av för låg takhöjd. Förvaltningen har då tittat på andra behov och kommit fram till att lokalerna skulle kunna passa bra för nämndens och landstingets beroendemottagning.

Beroendemottagningen finns idag på Katrinebergsbacken 35 i nära anslutning till Liljeholmstorget. Verksamheten är trångbodd vilket gör att arbetsmiljön i alla delar inte är helt tillfredsställande. Verksamheten skulle behöva lokaler som var ca 200 till 300 kvadratmeter större. Förvaltningen och landstinget har under en längre period sökt nya lokaler utan att hitta något lämpligt. Landstinget har en önskan om att nya lokaler ska ligga bra till kommunikationsmässigt. Nuvarande hyresavtal löper ut den 30 september 2013.

Förvaltningen tror att lokalerna på plan 1 och bottenvåningen på Lövholmsvägen 27 ska kunna anpassas för verksamheten på ett bra sätt och till en inte allt för stor kostnad. En ny entré behöver tillskapas för verksamheten. Förvaltningen har inget färdigt förslag på hur de nya lokalerna ska utformas och till vilken kostnad. Förvaltningen föreslår därför i detta ärende stadsdelsnämnden om att få ett uppdrag om att fortsätta utreda möjligheten att inrymma beroendemottagningen i dessa lokaler och återkomma med ett genomförandeärende vid en senare tidpunkt.

På plan 1 och 2 Lövholmsvägen 27 är det 18 pensionärer som har sin ordinarie bostad. Dessa kommer att erbjudas andra lägenheter i servicehuset. De av dessa som erbjuds och accepterar en lägenhet på Lövholmsvägen 31 kommer att kunna flytta direkt in i en renoverad lägenhet och inte behöva evakueras. På Lövholmsvägen 31 finns det 11 tomma lägenheter.

Genomförande av ombyggnationen

Micasa har genomfört en projektering för att kunna handla upp en totalentreprenad för ombyggnaden av lägenheternas badrum så att de uppfyller Arbetsmiljöverkets krav. Upphandlingen är nu genomförd och en avtalad kostnad finns exklusive ändrings- och tilläggsarbeten. Den kostnad som avtalats om efter upphandlingen blev betydligt lägre än den i genomförandeärendet för etapp 1 redovisade kalkylen.

För etapp 1, 50 lägenheter, är den avtalade ombyggnadskostnaden 7 mnkr mot tidigare redovisade 14,6 mnkr. För etapp 2 med en ombyggnad av 39 lägenheter enligt förvaltningens förslag blir då kostnaden 5,5 mnkr. I den hyreskalkyl Micasa lämnat inför stadsdelsnämndens genomförandeärende för etapp 1 hade Micasa antagit en hyresökning för de boende med 300 kronor per månad och lägenhet. Micasa har nu förhandlat hyresökningen med hyresgästföreningen och kommit överens med hyresgästföreningen om en hyresökning på 525 kronor per månad och lägenhet.

För etapp 1 kvarstår därefter en ombyggnadskostnad på 2,3 mnkr och för etapp 2 en ombyggnadskostnad på 1,8 mnkr som kommer att läggas som ett hyrestillägg på 20 år på stadsdelsnämndens hyreskontrakt för Trekantens servicehus. Kostnad år 1 för hyrestillägget blir 324 Tkr.

Liksom för etapp 1 kommer förvaltningen informera de boende om konsekvenserna för lägenheternas utformning och be om ett godkännande för att genomföra ombyggnaden. Detta kommer att ske under oktober och november. Så snart som möjligt kommer förvaltningen även informera om vart den boende ska evakueras.

Som förvaltningen redovisade i genomförandeärendet för etapp 1 beräknas de flyttar av boende som ska ske under 2012 kosta 1,1 mnkr. Återflytt av de boende på Lövholmsvägen 27 som sker 2013 beräknas kosta 340 Tkr. Etapp 2 av ombyggnationen beräknas starta i mitten av januari 2013 och vara klar i slutet av april. En återflytt av de boende kan då ske under maj månad.

Stimulansbidrag

Staden har ett stimulansbidrag för ny-, om- och tillbyggnad av särskilda boendeformer för äldre. Bidraget ger utrymme för att söka 0,5 mnkr för projektering, för tomgångshyror och 0,1 mnkr per lägenhet. I kommunstyrelsens ekonomiutskotts beslut gällande etapp 1 beviljades stadsdelsnämnden 5,5 mnkr varav 0,5 mnkr för projektering och 5,0 mnkr för 0,1 mnkr per lägenhet. Förvaltningen föreslår i detta ärende att stadsdelsnämnden ansöker om 3,9 mnkr d.v.s. 0,1 mnkr per lägenhet för de 39 lägenheter som ska byggas om. Förvaltningen anser det rimligt att stadsdelsnämnden ska erhålla samma bidrag för de lägenheter som ska byggas om för det socialpsykiatriska boendet som för servicehuslägenheterna.