

07

Till
Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2016-06-16

Nybyggnation av LSS-boende, fastigheten Strandviolen 6 i Hässelby

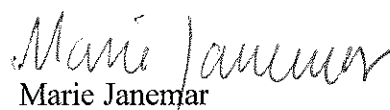
Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget att låta uppföra en gruppbostad för LSS-boende för en kalkylerad totalkostnad på 15,7 mnkr.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att få genomföra projektet.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna erforderliga avtal efter godkännande av kommunstyrelsens ekonomiutskott.



Ulla Thorslund
stadsdelsdirektör



Marie Janemar
stabschef

Sammanfattning

Behovet av särskilt boende för personer enligt LSS är stort. Micasa Fastigheter har tagit fram lokalprogram och kalkyl för ett boende för 6 personer på fastigheten Strandviolen 6 i Hässelby villstad. Micasa Fastigheter erbjuder Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning att låta bygga LSS-boendet och låta stadsdelsförvaltningen hyra gruppbo-staden för 6 personer enligt LSS. Kalkylerad årshyra är ett ca 1,2 mnkr/år.

Ärendets beredning

Detta ärende har utarbetats inom avdelningen strategi och internservice i samråd med beställare äldreomsorg, funktionsnedsättning och socialpsykiatri samt ekonomi. Förvaltningen har samrått med Micasa under beredningen av ärendet.

Bakgrund

Behovet av särskilt boende för personer enligt LSS är stort. Micasa Fastigheter har tagit fram lokalprogram för ett gruppboende för 6 personer på fastigheten Strandviolen 6 i Hässelby villstad. Micasa Fastigheter erbjuder att låta bygga och därefter Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning hyra gruppboenden för 6 personer enligt LSS till en kalkylerad årshyra om cirka 1,2 mnkr/år. Hyran fördelas 680 tkr/år för stadsdelsförvaltningen och bedömd månadshyra för de boende 7.200 kr/månad.

Stadsdelsförvaltningen beställde projekteringen av gruppboenden efter godkännande av stadsdelsnämnen och Kommunstyrelsens ekonomiutskott, enligt inriktningsärende på nämndmöte 2015-04-09, Dnr 1.2.1-133-2015. Projekteringen har givit en kalkyl med mindre osäkerhet.

Ärendet

Det är stor efterfrågan på bostäder enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. Stadsdelsförvaltningen uppdrog åt Micasa fastigheter att projektera en gruppboende inom fastigheten Strandviolen 6 i Hässelby Villastad. Fastigheten Strandviolen 6 ligger på Glädjevägen 22 i Hässelby Villastad i ett villaområde. Fastigheten användes tidigare till en förskola som revs 2003. Micasa Fastigheter i Stockholm AB är byggherre.

Gruppboenden planeras att omfatta sex lägenheter på cirka 40 kvm per lägenhet samt personal- och gemensamhetsutrymmen. Den byggnad som Micasa föreslår är en standardbyggnad som byggs i fabrik och levereras i moduler. Kvaliteten har ökat när det gäller dessa byggnader och det inkluderas även sprinkler. Planlösningen är flexibel inom vissa gränser vilket ger en lägre produktionskostnad än ett platsbyggt hus. Byggnaden är också lätt att fuktssäkra och har en energianvändning som understiger BBR-kraven (Boverkets byggregler).

Micasa fastigheter har nu projekterat LSS-bostaden med en kalkylerad totalkostnad på 15,7 mnkr och erbjuder Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd att hyra bostaden till en kalkylerad total årskostnad om cirka 1,2 mnkr/år år 1.

Sammanställning över areor och hyror - Strandviolen 6

Nyproduktion gruppboende	2016-03-30		
Areor och hyror efter ombyggnad - Ramavtal			
	Bostäder	Verksamhetslokaler	Totalt
Area (kvm)	256	228	484
Hyra år 1 (kr)	528 208	294 576	822 784
Ombyggnadstillägg 20 år moms, år 1 (kr)		60 102	60 102
Ombyggnadstillägg 20 år omomsat, år 1 (kr)		322 652	322 652
Total kostnad år 1 (kr)	528 208	382 754	294 576
			1 205 538

Kostnad per boendedygn i Strandviolen bedöms bli ca 310kr exklusive justering för omsorgsmoms medan ersättningen i dagens ersättningssystem är 126 kr/boendedygn. Ersättningssystemet är inte i fas med dagens byggkostnader. Genomförandet av denna gruppboestad kommer belasta stadsdelsförvaltningens budget med ett underskott på ca 0,4 mnkr.

Förvaltningen har uppdragit åt Micasa att försöka se över rumsplaneringen och utnyttjandet av ytor i den planerade byggnaden för att minska lokalarean och då även kostnaderna. Mindre lägenheter och ökad yteffektivitet är önskvärt för att minska kostnaden.

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden godkänner förslaget att låta genomföra nybyggnation av paviljonger för LSS-boende, 6 platser, fastigheten Strandviolen 6 i Hässelby till en kalkylerad årshyra om 1,2 mnkr med Micasa Fastigheter AB som byggherre och hyresvärd.

Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna erforderliga avtal.



Micasa Fastigheter i Stockholm AB

PAVILJONGER FÖR LSS-BOENDE

6 PLATSER

STRANDVIOLEN 6, HÄSSELBY

BYGGNADSBESKRIVNING

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Upprättad: 2015-12-01

av

Projektengagemang kring Arkitektur AB
Söderväg 3A
Box 1344
621 24 Visby
www.projektengagemang.se



BYGGNADSBESKRIVNING

Sidantal 2 (13)

Uppdragsnr:

612338

Handläggare:

Sebastian Stein

Projekt:

Paviljonger för LSS-boende

6 platser

Datum:

Rev datum:

Status:

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Strandviolen 6, Hässelby

2015-12-01

Kod

Text

Rev

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	ALLMÄNNA ANVISNINGAR	3
0	SAMMANSATTA BYGGDELAR OCH INSTALLATIONS-SYSTEM	4
01	SAMMANSATT BYGGDELAR	4
1	UNDERGRUND, UNDERBYGGNAD, SKYDDANDE LAGER I MARK, GRUNDKONSTRUKTIONER OCH STÖDKONSTRUKTIONER	5
13	LAGER I MARK FÖR SKYDD AV BYGGNADSVÄRK	5
15	GRUNDKONSTRUKTIONER	5
2	BÄRVERK	6
20	SAMMANSATTA BÄRVERK	6
27	BÄRVERK I HUSSTOMME	6
4	RUMSBILDANDE BYGGDELAR, HUSKOMPLETTERINGAR, YTSKIKT OCH RUMSKOMPLETTERINGAR	7
41	KLIMATSKILJANDE DELAR OCH KOMPLETTERINGAR I YTTERTAK OCH YTTERRÄLLKLÄG	7
42	KLIMATSKILJANDE DELAR OCH KOMPLETTERINGAR I YTTERVÄGG	7
43	INRE RUMSBILDANDE BYGGDELAR	8
45	HUSKOMPLETTERINGAR	8
46	RUMSKOMPLETTERINGAR	9
X	INREDNINGAR OCH UTRUSTNINGAR	10
XB	INREDNINGAR I BOSTÄDER, KONTOR, UNDERVISNINGSLOKALER, VÅRDLOKALER, BUTIKSLOKALER M M	10
XK	UTRUSTNINGAR FÖR MATLAGNING, FÖRVARING ELLER RENGÖRING I BOSTAD E D	11
YS	MÄRKNING, PROVNING, DOKUMENTATION M M I HUS	12
YSB	MÄRKNING, SKYLTVÄG M M I HUS	12
YSC	PROVNING, INJUSTERING M M I HUS	12
YSD	IDRIFTSÄTTNING AV HUS	12
YSK	TEKNISK DOKUMENTATION FÖR HUS	13
YSL	MILJÖDOKUMENTATION FÖR HUS	13



BYGGNADSBESKRIVNING

Sidantal 3 (13)

Uppdragsnr:

612338

Handläggare:

Sebastian Stein

Datum:

Rev datum:

2015-12-01

Status:

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Projekt:

Paviljonger för LSS-boende

6 platser

Strandviolen 6, Hässelby

Kod

Text

Rev

ALLMÄNNA ANVISNINGAR

Allmän orientering

Paviljong för uppställning på av MICASA anvisad plats.

Enplansbyggnad för 6 boende enligt LSS.

Boendelägenhetens yta max 40 kvm med egen utgång till uteplats.

Alla golvsocklar ska vara 12x56 mm, fabriksmålade, vita.

Skyddad gemensam uteplats som delvis är hårdgjord och med planteringar.

Staket runt uteplatsen.

Denna beskrivning kompletteras med principdiagram och rumsfunktionsprogram.

Byggnadsbeskrivningen anger översiktiga krav för paviljongbyggnaden.

Byggnaden skall uppfylla vid byggnadstillfället gällande myndighetsnormer och anvisningar.

Gård och byggnad skall uppfylla stadens tillgänglighetskrav om det är ekonomiskt försvarbart; om inte skall krav enligt BBR (BFS 2011:6 med ändringar t o m BFS 2015:3) följas.

För material och utförande gäller även AMA Hus 14 och kompletteringar enligt RA Hus 14 samt Svensk standard.

Arbetsmiljöverkets anvisningar skall vara uppfyllda, se gällande AFS för respektive område.

Samtliga golv- och väggbeklädnader skall vara pvc- och ftalatfria.

Brandkrav på boendet enligt BBR verksamhetsklass 5B, alternativt kan portabel sprinkler användas.

Ljudkrav A.

Energiklass A+++.

Källsortering: hushållssopor (240 lit), papper, wellpapp, plast, plåt och glas (60 lit). Placeras i förråd/sophus.



BYGGNADSBESKRIVNING

Sidantal 4 (13)

Uppdragsnr:

612338

Handläggare:

Sebastian Stein

Datum:

2015-12-01

Rev datum:

Status:

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Projekt:

Paviljonger för LSS-boende

6 platser

Strandviolen 6, Hässelby

Kod

Text

Rev

0 SAMMANSATTA BYGGDELAR OCH INSTALLATIONSSYSTEM

01 SAMMANSATTA BYGGDELAR

01.S Sammansatta byggdelar i hus

KRAVSTÄLLANDE

Material och utförande

Material och produkter som är godkända enligt Byggvarubedömningens kriterier skall användas i första hand.

Tryckimpregnerat virke får ej användas.

Tillgänglighet

Lokalerna skall utföras tillgänglighetsanpassade med RWC med mått 2,20x2,20 m.

Ljudkrav

Boverkets byggregler för bostäder samt med bedömningen för skärpt luftljudsisolering – mellan bostäder inom övriga behovsprövade särskilda boendeformer där höga ljudnivåer förekommer.



BYGGNADSBESKRIVNING

Sidantal 5 (13)

Uppdragsnr:

612338

Handläggare:

Sebastian Stein

Datum:

2015-12-01

Rev datum:

Status:

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Projekt:

Paviljonger för LSS-boende

6 platser

Strandviolen 6, Hässelby

Kod

Text

Rev

- 1 UNDERGRUND, UNDERBYGGNAD, SKYDDANDE LAGER I MARK, GRUNDKONSTRUKTIONER OCH STÖDKONSTRUKTIONER**
- 13 LAGER I MARK FÖR SKYDD AV BYGGNADSVÄRK**
Enligt fabrikant/paviljongleverantör.
- 15 GRUNDKONSTRUKTIONER**
- 15.A Sammansatta grundkonstruktioner**
Grundkonstruktion enligt fabrikant/paviljongleverantör.
MICASA håller med avgrusad yta för uppställning av paviljongetablering samt framdragna servisledningar.



BYGGNADSBESKRIVNING

Sidantal 6 (13)

Uppdragsnr:

612338

Handläggare:

Sebastian Stein

Datum:

2015-12-01

Rev datum:

Status:

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Projekt:

Paviljonger för LSS-boende
6 platser

Strandviolen 6, Hässelby

Kod

Text

Rev

2 BÄRVERK

20 SAMMANSATTA BÄRVERK

27 BÄRVERK I HUSSTOMME

27.A Sammansatta bärverk i husstomme

Konstruktion enligt fabrikant/paviljongleverantör.

Paviljonger skall utföras med god värmeisolering för låg energiförbrukning.

Energibalansberäkning skall redovisas för varje uppställning.



BYGGNADSBESKRIVNING

Sidantal 7 (13)

Uppdragsnr:

612338

Handläggare:

Sebastian Stein

Datum:

2015-12-01

Rev datum:

Status:

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Projekt:

Paviljonger för LSS-boende

6 platser

Strandviolen 6, Hässelby

Kod

Text

Rev

- 4 RUMSBILDANDE BYGGDELAR, HUSKOMPLETTERINGAR, YTSKIKT OCH RUMSKOMPLETTERINGAR**
- 41 KLIMATSKILJANDE DELAR OCH KOMPLETTERINGAR I YTTERTAK OCH YTTERBJÄLKLAG**
- 41.A Sammansatta klimatskiljande delar och kompletteringar i yttertak och ytterbjälklag**
Konstruktion enligt fabrikant/paviljongleverantör.
Alternativ med sadeltak skall kunna erbjudas enligt separat pris, se AF.
- 42 KLIMATSKILJANDE DELAR OCH KOMPLETTERINGAR I YTTERVÄGG**
- 42.A Sammansatta klimatskiljande delar och kompletteringar i yttervägg**
Konstruktion enligt fabrikant/paviljongleverantör.
- 42.D Öppningskompletteringar i yttervägg**
Ytterdörrar förses med dörrstängare typ Dorma TS93 eller likv.
Ytterdörr och lägenhetsdörrar bredd 10M.
Kodlås, kodlåsdosa skall följa Stockholm Stads handikappnormer.
Kodlås till ytterdörrar skall kunna erbjudas enligt separat pris, se AF.
Elektroniska nycklar typ Aptus Aperia och därtill programvara eller liknande skall finnas till alla dörlås inom byggnaden.



BYGGNADSBESKRIVNING

Sidantal 8 (13)

Uppdragsnr:

612338

Handläggare:

Sebastian Stein

Datum:

2015-12-01

Rev datum:

Status:

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Projekt:

Paviljonger för LSS-boende

6 platser

Strandviolen 6, Hässelby

Kod

Text

Rev

43 INRE RUMSBILDANDE BYGGDELAR

43.A Sammansatta inre rumsbildande byggdelar

Konstruktion och material enligt fabrikant/paviljongleverantör.

43.CC Öppningskompletteringar i innervägg

45 HUSKOMPLETTERINGAR

45.A Sammansatta huskompletteringar

45.B Utvändiga huskompletteringar

45.BD Skärmtak

45.BE Entrétrappor

Entrétrappa och ramp med skärmtak skall ingå till resp entré.

Ramp skall vara i lutning 1:12 – 1:20 beroende på platsens förutsättningar.



BYGGNADSBESKRIVNING

Sidantal 9 (13)

Uppdragsnr:

612338

Handläggare:

Sebastian Stein

Datum:

2015-12-01

Rev datum:

Status:

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Projekt:

Paviljonger för LSS-boende

6 platser

Strandviolen 6, Hässelby

Kod

Text

Rev

46 RUMSKOMPLETTERINGAR

46.A Sammansatta rumskompletteringar

Behov av inredning och utrustning enligt rumsfunktionsprogram och kravspec för kök.

Inredning säkras mot tippning.



BYGGNADSBESKRIVNING

Sidantal 10 (13)

Uppdragsnr:

612338

Handläggare:

Sebastian Stein

Datum:

2015-12-01

Rev datum:

Status:

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Projekt:

Paviljonger för LSS-boende
6 platser

Strandviolen 6, Hässelby

Kod

Text

Rev

X INREDNINGAR OCH UTRUSTNINGAR

XB INREDNINGAR I BOSTÄDER, KONTOR, UNDERVISNINGSLOKALER, VÅRDLOKALER, BUTIKSLOKALER M M

Fast inredning och utrustning skall levereras och monteras i omfattning enligt förteckning och ritningar över fast inredning, redovisas i vissa fall endast i rumsbeskrivningen alternativt på ritning.

Infästningar i våtrum för efterkommande installationer enligt GVK:s branschregler för våtrum.



BYGGNADSBESKRIVNING

Sidantal 11 (13)

Uppdragsnr:

612338

Handläggare:

Sebastian Stein

Datum:

2015-12-01

Rev datum:

Status:

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Projekt:

Paviljonger för LSS-boende

6 platser

Strandviolen 6, Hässelby

Kod

Text

Rev

XBC	TAVELENHETER
XBD	FÖRVARINGSENHETER
XBY	ÖVRIGA INREDNINGAR I BOSTÄDER, KONTOR, UNDERVISNINGSLOKALER, VÅRDLOKALER, BUTIKSLOKALER M M
XK	UTRUSTNINGAR FÖR MATLAGNING, FÖRVARING ELLER RENGÖRING I BOSTAD E D



BYGGNADSBESKRIVNING

Sidantal 12 (13)

Uppdragsnr:

612338

Handläggare:

Sebastian Stein

Datum:

2015-12-01

Rev datum:

Status:

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Projekt:

Paviljonger för LSS-boende
6 platser

Strandviolen 6, Hässelby

Kod

Text

Rev

YS MÄRKNING, PROVNING, DOKUMENTATION M M I HUS

YSB MÄRKNING, SKYLTNING M M I HUS

YSB.1 Märkning i hus

YSC PROVNING, INJUSTERING M M I HUS

YSC.1 Provning i hus

Godkänt OVK-protokoll skall lämnas vid besiktning samt därefter utföras enligt myndighetskrav. Protokoll skall sändas till MICASA efter utförd besiktning.

Provning av ljudisolering

Ljudnivåer

Provning av efterklangstider och ljud från installationer skall utföras.

Provning av termisk isolering

Fuktmätning

Vid uppställning skall fuktmätning utföras. Protokoll skall sändas till MICASA.

Fuktkvot får ej överstiga 16 % i trä och 15 % i trä som skall målas.

YSD IDRIFTSÄTTNING AV HUS

Filterklass lägst F7 i ventilationsaggregat.

YSD.1 Information till drift- och underhållspersonal för hus



BYGGNADSBESKRIVNING

Sidantal 13 (13)

Uppdragsnr:

612338

Handläggare:

Sebastian Stein

Datum:

2015-12-01

Rev datum:

Status:

FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG

Projekt:

Paviljonger för LSS-boende
6 platser

Strandviolen 6, Hässelby

Kod

Text

Rev

YSK TEKNISK DOKUMENTATION FÖR HUS

YSK.1 Ansökningshandlingar för hus

Entreprenören skall upprätta ansökningshandlingar för bygglov avseende plan- och fasadritningar vid anmodan från MICASA.

Konstruktionsritningar skall upprättas om så efterfrågas av myndighet.

YSK.3 Relationshandlingar för hus

Entreprenören skall upprätta relationsritningar med redovisning av planer och fasader.

YSK.32 Upprättade relationshandlingar för hus

YSK.6 Driftinstruktioner för hus

YSL MILJÖDOKUMENTATION FÖR HUS

YSL.1 Deklaration av miljöpåverkan av varor och material i hus

YSL.2 Deklaration av miljövärdering för hus