



Handläggare: Björn Larsson
Telefon: 08-50804052

Dnr 313-023-2007

Sammanträde 12 juni 2007

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Inrättande av gruppboende på Edelundavägen 5 - återremiss

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget för om- och tillbyggnad av förvaltningens gruppboende inom Skolörtens vård och omsorgsboende, och ger förvaltningen i uppdrag att beställa projektet till en uppskattad kostnad på ca 15,7 mnkr och ett hyrestillägg år ett på ca 1,32 mnkr.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att genomföra projektet.
3. Stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag på 1,8 mnkr.
4. Stadsdelsnämnden ansöker om bidrag för tomgångshyror på 1,27 mnkr.
5. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna avtal om genomförande, under förutsättning av kommunstyrelsens beslut.

Leif Spjuth
stadsdelsdirektör

Sven-Göran Södergren
avdelningschef

Sammanfattning

Servicehuslägenheter på Edelundavägen 5 i Hässelby villastad föreslås omvandlas till boende för demenshandikappade för 18 personer. Lokalerna måste därvid omstruktureras, moderniseras och tillgänglighetsanpassas. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner de föreslagna åtgärderna enligt redovisning i detta tjänsteutlåtande.

- Bilagor:**
1. Situationsplan och planlösning.
 2. Fasadbilder.
 3. Offert från Micasa, dat. 2007-01-11.

4. PM från Micasa.

Ny gruppbostad på Edelundavägen 5

Hyresgrundande projektkostnad:	15,7 mnkr*
Hyra 18 lgh:	1,17 mnkr/år
Hyra verksamhetsarea:	0,24 mnkr/år
Hyrestillägg:	1,32 mnkr år 1
Hyrestillägg efter avräkn. av stimulansbidrag:	1,17 mnkr år 1*
Omfattad lokalyta	1 244 kvm
Kostnad per kvm	ca 11 206 kr
Hyrestillägg per kvm	ca 938 kr
Amorteringstid:	20 år

*Se utlåtandet sid. 3-4

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik, i samarbete med Äldreomsorgsavdelningen. Den 22 februari 2006 beviljade Kommunstyrelsens ekonomiutskott stimulansbidrag om 0,2 mnkr. Stadsdelsnämnden fattade genomförandebeslut i ärendet den 30 januari 2007, vilket återremitterades av kommunstyrelsens ekonomiutskott den 21 mars 2007. Förvaltningen har därefter förhandlat ytterligare med fastighetsägaren Micasa Fastigheter i Stockholm AB, för att få ner kostnaderna. Under beredningen av utlåtandet har samråd skett med finansavdelningen på stadsledningskontoret.

Bakgrund

Det finns ett behov av renoverings- och anpassningsåtgärder på Skolörtens äldreboende på Edelundavägen 5 i Hässelby Villastad. I VP 2005 beslutades att Edelundavägen 5 ska omvandlas till gruppbostad för 16-18 personer med demenshandikapp. Inför omvandlingen framfördes synpunkter från personalen på äldreboendet angående de åtgärder som planerades. Dessa har inarbetats i projektet. Huvudsakligen avses projektet genomföras i linje med de ombyggnationer som tidigare genomförts på Edelundavägen 3 och 7.

Utformningen av demensboendet

När det gäller bostadslägenheternas kök så räcker s.k. trinettkök för att fylla de behov som de boende och deras anhöriga har. Därmed kan badrummen göras större, eftersom trinettkök inte tar lika stor plats. Badrummen bör förses med skjutdörrar och höj- och sänkbara tvättställ för att underlätta verksamheten. En öppnare planlösning i hallen, med skjutdörrar till garderoberna, kan också underlätta den vårdande verksamhetens arbete. Fönstren förses med dubbla säkerhetslås.

Balkongerna är otillgängliga för personer med begränsad rörelseförmåga. Rullstolsbundna kan inte ta sig ut på balkongerna överhuvudtaget, varför de bör tillgänglighetsanpassas så till vida att dörrarna och balkongerna breddas, samt att trösklarna minimeras. Även de allmänna utrymmena moderniseras. Köket måste klara myndighetskrav för egenkontroll av disk, kyl, ventilation etc., utifrån verksamhetens kapacitet om ca 9 boende per våningsplan.

Utformningen föreslås i korthet bli följande. Gruppbestaden får 18 lägenheter fördelat på två våningsplan med 9 lägenheter per plan. Storleken på lägenheterna blir 39 kvm för 16 st. medan 2 lägenheter blir 34 kvm. Utöver bostäderna tillkommer på vardera våningsplan personalrum med kapprum och WC, städskrubba, tvättrum samt ett kök med matsal och anslutande vardagsrum som gemensamhetsutrymme. Verksamhetsytorna blir 29 kvm per plan, medan gemensamhetsytorna blir 247 kvm per plan. Till matsalen och vardagsrummet byggs en ny balkong som vetter mot sydväst. I övrigt sker ombyggnationen huvudsakligen enligt ovanstående beskrivna behov.

Motivering till kostnaderna

Skälet för återremissen från kommunstyrelsens ekonomiutskott var att projektet ansågs för dyrt att genomföra, med hänvisning till vad tidigare liknande projekt kostat. Enligt uppgift från Micasa är anledningen till fördyrningen att hänföra främst till följande myndighetskrav och omständigheter:

Verksamhetskrav	1 650 000 kr
Tillgänglighetskrav	550 000 kr
Miljö- och hälsokrav	100 000 kr
Ljudkrav enl. Boverkets regelverk	200 000 kr
Krav enl. arbetsmiljöverket	1 000 000 kr
Utrymningsväg	100 000 kr
Miljöproblem	500 000 kr
Värmeväxlare/energibesparingskrav	500 000 kr
Utetemiljö	400 000 kr
Forceringskostnader	1 200 000 kr
Kostnadsläget	1 000 000 kr
Totalt:	7 200 000 kr

Micasa är vidare av uppfattningen att tidigare genomförda projekt inte tagit samma hänsyn till lagar, regler och krav som görs i detta ärende, vilket är en omständighet som ytterligare ökar kostnaden. Av ovanstående kan man i nuläget bortse från forceringskostnaden samt värmeväxlaren. Övriga krav måste beaktas om verksamhetskravet ska vara 9 platser per våning. Sammantaget ges därmed en reduktion om 1,7 Mkr, innebärande ett totalt ombyggnadstillägg om 15,7 Mkr. En redogörelse och motivering av Micasas synpunkter finns i ett PM, se bilaga 4. Använder man stimulansbidragen för att betala av kapitalkostnaderna så kan

projektkostnaden minska med ytterligare ca 1,8 mnkr. Totalt minskar då den hyresbelastande projektkostnaden till ca 13,9 mnkr.

Offert från fastighetsägaren

Micasa har lämnat en offert om genomförande till fast pris om 17,4 mnkr. Den slutliga projektkostnaden för Edelundavägen 5 beräknas till ca 15,7 mnkr exklusive moms, vilket medför ett ombyggnadstillägg för år 1 om ca 1,32 mnkr inklusive ränta om 3,37 %. Beloppen förutsätter att den kostnadsreducering som förvaltningen överenskommit med Micasa inarbetas i offerten.

Ombyggnadstillägget betalas med rak amortering. Med en avskrivningstid på 20 år uppskattas det genomsnittliga tillägget till ca 1,07 mnkr/år inklusive ränta. Den totala kostnaden för år 1 uppgår till 2,8 mnkr. Se bilaga 3 för detaljer.

Finansiering av verksamheten sker dels genom hyror från de boende, och dels genom ett verksamhetsbidrag från förvaltningen på 1 620 kr per boendeplats och dag.

I dagsläget är förvaltningen belastad med tomgångshyror för de tomställda lägenheterna. År 2005 uppgick de till ca 200 000 kr. År 2006 var de ca 573 000 kr. År 2007 beräknas de till ca 500 000 kr. Beloppen är exklusive moms. Förvaltningen avser att återkomma i kommande tertialrapport med mer precisa kostnadsuppgifter.

Beträffande tidplanen, så beräknar Micasa ett färdigställande av projektet ca 11 arbetsmånader efter att beställning erhålls från stadsdelsnämnden. Om ärendet godkänns i kommunstyrelsens ekonomiutskott i augusti, så uppskattas färdigställandet ske under juni-juli månad år 2008. Både detaljplaneändring och bygglövskrävs för genomförande av projektet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Behovet av gruppboendestäder för äldre är stort i stadsdelen, vilket gör det angeläget att utbyggnaden av dessa fortsätter. De 20 tomställda servicehuslägenheterna kommer enligt förslaget att omvandlas till 18 gruppboendelägenheter för demenshandikappade. Genom den föreslagna åtgärden kommer de befintliga lokalresurserna på Edelundavägen 5 att utnyttjas mer effektivt, med en marginell nettoförändring av antalet vård- och omsorgsboendeplatser.

Återremissen grundade sig på att stadsledningskontoret ansåg projektet för kostsamt. Enligt förvaltningens uppfattning är det dock svårt att bortse från de argument Micasa anför som skäl till varför projektet är så mycket dyrare än de tidigare liknande projekten på Edelundavägen. Förvaltningen bedömer att den



kostnadsreducering som nu arbetats fram är så stor att projektet kan genomföras; ombyggnadstillägget uppgår nu till ca 15,7 mnkr.

Förvaltningen föreslår därför att nämnden godkänner förslaget för genomförande, till en investeringskostnad om ca 15,7 mnkr, innebärande ett hyrestillägg om ca 1,32 mnkr år ett. Möjligheten att använda stimulansbidrag till att betala av kapitalkostnaden medför att ombyggnadstillägget kan reduceras ytterligare, till ca 13,9 mnkr. Därmed uppskattas enligt förvaltningen att hyrestillägget kan minska till ca 1,17 mnkr år 1, vilket ökar möjligheten att projektet skall kunna realiseras. Hyrestillägget per vård dygn och lägenhet blir då 178 kr, vilket enligt stadsledningskontoret är en acceptabel kostnadsnivå.

Enligt stadsledningskontorets anvisningar finns möjlighet att ansöka om stimulansmedel motsvarande 0,1 mnkr per lägenhet, samt de tomgångshyror som belastat stadsdelens budget. Förvaltningen föreslår därför att nämnden ansöker om stimulansbidrag på 1,8 mnkr samt bidrag för tomgångshyror på 1,27 mnkr.

Förvaltningen föreslår vidare att nämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om rätt att genomföra projektet, samt ger förvaltningen i uppdrag att teckna avtal med Micasa Fastigheter i Stockholm AB om genomförande förutsatt att kommunstyrelsen tillstyrker förslaget.
