

Kommunstyrelsens arbetsutskott

2008-09-02

Ks au § 239

KS07/401-735

Särskilt boende i Stenhamra – lokalisering**OJUSTERAT****Förslag till kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen förordar en lokalisering av särskilt boende i Stenhamra på nuvarande "fritidsgårdstomten" med utvecklingsmöjlighet norrut.

Kommunstyrelsen ger tekniska kontoret i uppdrag att skyndsamt genomföra "markanvisning" för projektering, byggnation och förvaltning av det särskilda boendet i Stenhamra i enlighet med ramprogrammet. Den externa aktör som erbjuder de mest fördelaktiga villkoren erhåller uppdraget.

För flyttning av nuvarande verksamhet för barn och ungdomar i fritidsgården avsätts 200 tkr år 2009 för utredning av framtida lokalisering och verksamhetsinriktning. Det behandlas i samband med förslag till budget.

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade 2006-05-23 att ett nytt särskilt boende ska uppföras i Stenhamra. Socialnämnden har därefter 2008-03-12 fastställt ett ramprogram för det särskilda boendet.

Tekniska kontoret har upprättat tjänsteutlåtande.

Exp:

Barn- och ungdomsnämnden (för kännedom)



Tekniska kontoret
Ann Wahlgren
Teknisk chef

Tjänsteutlåtande

1(1)

2008-08-26

Kommunstyrelsen

EKERÖ KOMMUN
Kommunstyrelsen
2008-08-26
Diarium: KS07/401
Diariet.b.: 735

Lokalisering och uppförande av särskilt boende i Stenhamra

Dnr KS

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen förordar en lokalisering av särskilt boende i Stenhamra på nuvarande "fritidsgårdstomten" med utvecklingsmöjlighet norrut.

Kommunstyrelsen ger Tekniska kontoret i uppdrag att skyndsamt genomföra "markanvisning" för projektering, byggnation och förvaltning av det särskilda boendet i Stenhamra i enlighet med ramprogrammet. Den externa aktör som erbjuder de mest fördelaktiga villkoren erhåller uppdraget.

För flyttning av nuvarande verksamhet avsätts 200 tusen kronor år 2009 för utredning av framtida lokalisering och verksamhetsinriktning. Det behandlas i samband med förslag till budget.

Sammanfattning av ärende

Kommunstyrelsen beslutade 2006-05-23 att ett nytt särskilt boende skall uppföras i Stenhamra med verksamhetsstart 2011. Socialnämnden har därefter 2008-03-12 fastställt ett ramprogram för det särskilda boendet. Initialt planerades för 45 platser. Under hand har volymprognosen och verksamhetsprogrammet utvidgats och utvecklats. Bedömningen är idag ett tillkommande behov av 3 platser samt en option på ytterligare 16 platser under åren 2014/15. Tillkommer även kök och matsal.

Lokaliseringen av boendet har varit föremål för prövning och en placering vid nuvarande fritidsgård rekommenderas.

Frågan om externa fastighetsägare har varit föremål för överväganden. I bilagt PM återges förslag till principer för upphandling av extern fastighetsägare och påverkan på kommunens ekonomi.

Ann Wahlgren
Ann Wahlgren

Teknisk chef

Lokalisering och uppförande av särskilt boende i Stenhamra**Bakgrund**

Kommunstyrelsen beslutade 2006-05-23 att ett nytt särskilt boende skall uppföras i Stenhamra med verksamhetsstart 2011. I den utredning som låg till grund för beslutet var inriktningen att enheten i en första etapp skulle byggas med 45 platser med möjlighet till utbyggnad på sikt. Vidare att Färingsöhemmet skall avvecklas. Regeringsförklaringen för mandatperioden understryker att byggnationen av det nya särskilda boendet skall påbörjas under mandatperioden.

Socialnämnden har 2008-03-12 fastställt ramprogram för det särskilda boendet i Stenhamra. Ramprogrammet innehåller beskrivning av storlek, funktion och innehåll för enheten. Programmet innebär bl a att boendet skall uppföras med 48 lägenheter i en första etapp för att kunna byggas ut med 16 platser till 64 platser. Utifrån den volymbedömning som gjorts bör utbygganden av etapp två vara färdig 2014/15. Jämfört med inriktningsbeslutet 2006 medför det fastställda programmet en utökning med tre platser (från 45 till 48 platser) för den första etappen. Ramprogrammet innehåller också ett tillagningskök och matsal i etapp 1. Även i denna del avviker programmet från inriktningsbeslutet från 2006.

Socialnämnden hemställer i sitt beslut 2008-03-12 att kommunstyrelsen igångsätter projekteringen och att budgeterade medel ianspråkats. Nämnden aviserar också att ytterligare medel (för de tre ytterligare platserna samt kök/matsal) kommer att äskas i investeringsbudgeten för 2009-2010. Socialnämndens beslut 2008-03-12 "Särskilt boende i Stenhamra – Ramprogram" redovisas i sin helhet i bilaga 2.

Kostnadsbedömning

Planeringen av det särskilda boendet i Stenhamra har utgått från att kommunen själv skall finansiera investering i ny verksamhetslokal. I investeringsbudget för 2008-2010 finns totalt 67 mkr utifrån 2006 års inriktningsbeslut avseende det nya särskilda boendet.

Kostnadsbedömningen på det nu av Socialnämnden fastställda ramprogrammet uppgår till sammanlagt 103 mkr varav drygt 78 mkr för etapp 1, dvs för 48 platser och kök/matsal. Kostnadsbedömningen för etapp 1 förutsätter investeringsbidrag om 5,6 mkr. Kostnadsbedömningen redovisas i bilaga 1.

Nu föreliggande kostnadsbedömning är för etapp 1 är 11 mkr högre än inriktningen i investeringsbudgeten. Inkluderas även etapp 2 med ytterligare 16 platser är kostnadsbedömningen för ramprogrammet 36 mkr högre än tidigare inriktningsbudget.

	Antal platser	Totalt tkr	Skillnad mot inriktnbudg
A. Investering enl inriktningsbudget	45	67 000	
B. Ramprogram 2008-03-12			
Etapp 1, inkl kök/matsal	48	78 000	11 000
Etapp 2	16	25 000	
S:a	64	103 000	36 000

Skillnaden i redovisad kostnadsbedömningen vid de båda tillfällena består av att i ramprogrammet har tre årsplatser samt kök/matsal tillkommit, en förändring av bedömd kostnad per kvadratmeter samt att det nu i kalkylen förutsätts att investeringsbidrag kan erhållas för etapp 1.

Skillnad i kostnadsbedömning för ramprogram jämfört inriktning investeringsbudget	tkr
Etapp 1:	
3 årsplatser	4 450
Pris/m2 boende	2 700
Kök/matsal	9 975
Investeringsbidrag	-5 620
Summa förändring etapp 1	11 500

Alternativ finansiering

Som ett alternativ till egen finansiering av investering i nytt särskilt boende i Stenhamra har belyst möjligheten till annan finansiering där kommunen upplåter marken för att låta extern aktör, i enlighet med det ramprogram som fastställts, köpa marken, bygga och förvalta objektet.

Ekerö kommun har en hög låneskuld. Vid årsskiftet 2007/2008 uppgick de långfristiga skulderna till drygt 473 mkr. Låneskulden resulterar i att stor del av driftbudgeten ianspråkats för att betala räntor på befintliga lån, prognos 2008 för ränta på nuvarande lån pekar på en kostnad om cirka 21 mkr. Kommunen är också känslig för ränteförändringar. Även med den aktivitet som sker runt låneportföljens sammansättning och arbetssätt så påverkas de finansiella kostnaderna successivt av förändringar på räntemarknaden.

Kommunfullmäktige har i budgetdirektiven fastställt att kommunens samlade investeringar ska hållas på en låg nivå. Investeringarna ska kunna finansieras med egna medel. Beräkningsmässigt medger det – med nuvarande planeringsförutsättningar – idag en investeringsvolym om cirka 60 mkr per år när årets investeringar ställs i relation till självfinansieringsgraden.

Uppförande av ett nytt särskilt boende i Stenhamra är ett prioriterat och angeläget projekt. Det skulle då "konkurrera ut" andra angelägna och väsentliga investeringar i den kommunala budgeten. Investeringen i det särskilda boendet är även så omfattande att det beräkningsmässigt även ligger utanför ramen för självfinansiering och

sannolikt kan inte andra prioriterade investeringar helt utgå till förmån för det särskilda boendet. Därigenom är det troligt att det kommer att uppkomma ett behov av att ta upp nya lån för investeringar under planperioden som då ökar på låneskulden och räntebelastningen om inte andra medel kan tillföras.

Utifrån ovanstående görs bedömningen att det är intressant att låta extern aktör få uppföra det nya särskilda boendet i Stenhamra. Bedömningen är att det finns intressenter på marknaden. En jämförande faktor utifrån ett ekonomiskt perspektiv är att kalkylmässigt får hyreskostnaden per boende och månad för etapp 1 inte överstiga 14 000 kronor – i annat fall är det strikt ekonomiskt mer fördelaktigt att kommunen själv investerar i uppförandet av särskilt boende. Kalkylräntan uppgår här endast till 4 procent och i jämförelsen har då inte hänsyn tagits till vad en successivt ökad räntebelastning till följd av förändrat ränteläge på marknaden, innebär för kommunen.

Lokalisering

Utredningen omfattar också förslag till geografisk placering av enheten i Stenhamra tätort. Övervägande som ligger till grund för den geografiska placeringen av det särskilda boendet i Stenhamra beskrivs i tjänsteutlåtandets bilaga två "Förslag till ramprogram för ett särskilt boende i Stenhamra" daterat 2008-01-30.

Lokaliseringen ska medge att de boende både ska kunna njuta av viss avskildhet och ostördhet samtidigt som de även ska ha tillgång till liv och rörelse. Eftersom det är en personalintensiv verksamhet så är den beroende av att personalen lätt kan ta sig till och från sin arbetsplats. Byggnaden bör utformas så att den bidrar till både de boendes och personalens trivsel. Det är önskvärt att naturen omkring boendet lyfts fram som en boendekvalitet. Trädgården bör vara möjlig att skapa förutsättningar för ett aktivt deltagande av både boende och personal. Varierat utbud av aktiviteter och upplevelser är viktiga parametrar. Boendet ska ligga centrumnära i Stenhamra tätort och ha kontakt med de övriga centrumfunktionerna.

Två olika lokaliseringar kan vara aktuella att överväga dels en placering intill och norr om Konsum dels en placering vid nuvarande fritidsgård. Ekerö kommun är markägare i båda fallen.

Under våren och sommaren har kreativa möten hållits med anledning av utveckling och detaljplanläggning av Stenhamra Centrum. Vid dessa möten har framkommit bland annat att viss miljöstörande verksamhet är etablerad intill centrum och vid en detaljplanläggning måste vissa skyddsavstånd beaktas. Detta medför därmed svårigheter att etablera ett särskilt boende i nära anslutning till centrum (på tomten norr om Konsum, eftersom avståndet inte uppfyller kravet på god miljö) både vad gäller tidsplanen för en etablering och integrationen i övrig planerad bebyggelse.

Tomten vid nuvarande fritidsgård ligger på behörigt avstånd från den miljöstörande verksamheten och har en plan som medger ett särskilt boende (ålderdomshem). Bedömningen är att lokaliseringen uppfyller de krav som finns i tjänsteutlåtandet och att projektet kan genomföras inom den angivna tidplanen. En närmare studie av den exakta utformningen, avgränsningen av marken, integration med övrig verksamhet i området samt omflyttning av nuvarande verksamhet är nödvändigt att genomföras skyndsamt. En flyttning skall genomföras i nära samverkan med de ansvariga för

verksamheten. En flytt medför också att verksamheten ges möjlighet till en mer positiv utveckling av metoder inom ungdomsverksamheten.

Sammanfattningsvis föreslås att det särskilda boendet lokaliseras på tomten som finns detaljplanlagt som särskilt boende (ålderdomshem).

Skiss över områdena bifogas.

Annan ägare

För etableringen av särskilt boende i Stenhamra har frågan prövas om extern fastighetsägare, som både bygger och förvaltar den kommande fastigheten. Tanken är att kommunen upplåter marken för att låta extern aktör, i enlighet med det ramprogram som fastställts, köpa marken, bygga och förvalta objektet. Ekerö kommun tecknar ett långsiktigt totalhyresavtal med den tilltänkta fastighetsägaren. I upphandlingen av detta är det således i villkoren för hyreskontraktet som konkurrens uppstår. Den som erbjuder Ekerö kommun de bästa villkoren får uppdraget. För kommunens del innebär detta att den tänkta investeringskostnaden kommer att "omvandlas" till driftkostnad, hyreskostnad.

Viktigt att poängtera är att förfrågningen gäller endast fastighetsägandet och inte själva verksamheten. Huvudman för att genomföra verksamheten – av extern entreprenör eller i kommunal regi – är en fråga för avgörande av Socialnämnden.

Beredning

Beredning av detta underlag har gjorts av Kommunchefen, Tekniska chefen, Ekonomichefen och Nämndansvarig Socialnämnden.