

Sammanträdesdatum
2017-12-05

§ 255 Investering- Häggatorpet 2 och 4: Om- och tillbyggnad för hemtjänsten och hemsjukvården

Dnr ST 827/17

Kommunstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige

att godkänna investeringen avseende om- och tillbyggnad för hemtjänsten och hemsjukvården i Häggatorpet 2 och 4.

Sammanfattning




Tranås bostäder har lämnat underlag till socialförvaltningen avseende investerings- och årskostnadskalkyl för om- och tillbyggnad för hemtjänsten och hemsjukvården på Häggatorpet 2 (Lövstagården) och 4 (före detta Sommenbygdens folkhögskola). Underlaget grundar sig på ett uppdrag från verksamhetsföreträdare inom socialtjänsten. Förutsättningen för genomförande är att ett preliminärt hyresavtal tecknas efter att beslut har tagits i kommunfullmäktige om att godkänna investeringen. Slutligt hyresavtal tecknas i samband med att fastigheten tas i anspråk.

Beslutsunderlag

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2017-11-21 § 233
Skrivelse Tranås bostäder 2017-11-20
Skrivelse Socialförvaltningen 2017-05-22

Expedieras till:

Diariet
Kommunfullmäktige

Justerares sign 			Utdragsbestyrkande 
--	---	--	--

Sammanträdesdatum
2017-11-21

TRANÅS KOMMUN
KL-Förvaltningen
Ank..... 2017-11-21
Dnr..... 827/17-2

§ 233 Investering- Häggatorpet 2 och 4: Om- och tillbyggnad för
hemtjänsten och hemsjukvården

Dnr ST 827/17

**Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att föreslå
kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige**

att godkänna investeringen avseende om- och tillbyggnad för
hemtjänsten och hemsjukvården i Häggatorpet 2 och 4.

Sammanfattning

Tranåsbostäder har lämnat underlag till socialförvaltningen avseende investerings- och årskostnadskalkyl för om- och tillbyggnad för hemtjänsten och hemsjukvården på Häggatorpet 2 (Lövstagården) och 4 (före detta Sommenbygdens folkhögskola). Underlaget grundar sig på ett uppdrag från verksamhetsföreträdare inom socialtjänsten. Förutsättningen för genomförande är att ett preliminärt hyresavtal tecknas efter att beslut har tagits i kommunfullmäktige om att godkänna investeringen. Slutligt hyresavtal tecknas i samband med att fastigheten tas i anspråk.

Beslutsunderlag

Skrivelse Tranåsbostäder 2017-11-20
Skrivelse Socialförvaltningen 2017-05-22

Expedieras till:
Diariet
Kommunstyrelsen

Justerares sign A			Utdragsbestyrkande SH
----------------------	--	--	--------------------------

Kv Häggatorpet 2 och 4 Om- och tillbyggnad för hemtjänsten och hemsjukvården

AB Tranås bostäder har härmed nöjet att presentera underlag för investerings- och årskostnadskalkyl beträffande rubricerat projekt. Underlaget grundar sig på uppdrag från verksamhetsföreträdare inom socialtjänsten samt förstudie daterad 2017-04-20.

Projektet innehåller:

Kv Häggatorpet 4 (fd Sommenbygdens FHSK)

- Om- och tillbyggnad och verksamhetsanpassning 900 kvm
- Tillgänglighetsanpassning med ny entré och hiss 60 kvm
- Ny utemiljö inkl cykelgarage för elcyklar

Kv Häggatorpet 2 (Lövstagården)

- Nya personal- och omklädningsfunktioner 300 kvm

Följande förutsättningar gäller för kalkylen:

- Hyresavtal tecknas på 20 år
- Avskrivningar har beräknats enligt följande:
 - Byggnader 3 %
 - Mark- och byggnadsinventarier 10 %
 - Markanläggningar 5 %
- Kostnadsränta är beräknad till 2,0 % med bindningstid 8 år och därefter omförhandling.
- Ingen räntekostnad under byggtiden utgår under förutsättning att vi kan låna räntefritt från koncernkontot.
- Fastighetsunderhåll ingår med 75 kr per kvm och år under 10 år, därefter till ordinarie underhållsnivå

Ekonomiska nyckeltal för projektet:

- Projektkostnad, exkl moms, 17 268 kkr
- Projektkostnad inkl utemiljö 14 390 kr/kvm
- Årshyra 1 242 kkr, månadshyra 103,5 kkr
- Hyra 1 035 kr/kvm/år

Förutsättning för genomförandet är att ett preliminärt hyresavtal tecknas efter att beslut i Kommunfullmäktige har tagits. Slutligt hyresavtal tecknas i samband med ianspråktagandet av fastigheten.

Tranås 2017-11-20


Sören Carp
VD


Krister Rydholm
Styrelseordförande

AB Tranås bostäder					
Investerings- och årskostnadskalkyl					
Projekt:	Om- och tillbyggnad - verksamhetsanpassning				
Fastighetsbeteckning:	Häggatorpet 2 o 4				
Påbörjas:	2017-12				
Avslutas:	2018-09				
Yta (i m²):	300 kvm resp 2*31 kvm tillbyggnad i två plan, 900 kvm renovering				
Investeringskalkyl			Belopp		
Anbudskostnad, total:			13 000 000		
fördelat på:					
- byggnad, 3%	11 735 000				
- byggnadsinventarie, 10%	620 000				
- markanläggning, 5%	645 000				
Summa anbudskostnad			13 000 000		
Summa byggherrekostnader (avskr 3%)			3 617 500		
Summa tilläggs- o fin kostnader (avskr 3%)			650 000		
SUMMA KOSTNADER			17 267 500		
Årskostnadskalkyl					
Avskrivningar:			560 600		
Ränta:			345 400		
Drifts- o underhållskostnad:			336 000		
Summa kostnad per år			1 242 000		

20170522

Omsorgens hus – ny gemensam lokal för hemvård mm

Bakgrund

Hemtjänsten står inför stora förändringar när det gäller krav på organisationen och de arbetsätt som är nödvändiga för att kunna möta behoven och utföra de insatser som våra kunder blivit beviljade.

Orsaker till detta är bland annat omvärldsförändringar i form av betalningsansvarslagen som innebär att kunden skrivs ut med kortare framförhållning från slutenvården, brist på platser på särskilt boende samt nya arbetsätt och målsättningar för att kunden ska kunna bo och vårdas hemma. En annan faktor är svårigheten att rekrytera personal inom olika vård- och omsorgens olika professioner, vilket ökar behovet av att vi i kommunen arbetar aktivt på att vara en attraktiv och modern arbetsplats.

Många av våra hemtjänstkunder är svårt sjuka och planeringstiderna blir allt kortare. Detta gör att det är nödvändigt att kunna arbeta i team mellan olika funktioner som enkelt kan ha täta avstämningar och uppdateringar kring nuläge och eventuella behov av förändringar för kunden.

Mot bakgrund av detta är nuvarande lösning med att ha grupplokaler för hemtjänstgrupperna, enhetschefernas kontor, hemsjukvård, rehab och hjälpmedelsförråd utspridda på olika platser inte funktionell. Därför har sektionschefen tagit initiativ till att undersöka olika alternativ för att kunna samordna dessa verksamheter i ett hus/gemensam lokal som är effektivt utformad för ändamålet.

Syfte

- Att samordna de olika verksamheterna inom hemtjänst, hemsjukvård och rehab i en gemensam lokal.

Mål

- Att effektivisera lokalutnyttjandet och skapa bättre förutsättningar för samarbete och samutnyttjande av både lokaler och personalresurser.
- Att samordna personalresurser som en del i arbetet med stabil bemanning och kontinuitet mot kund.

Alternativ

Alternativen som undersökts är dels i Hackspetten (fastighetsägare M2-gruppen/Corem Property Group) där stora delar av verksamheterna är placerade idag, dels i f d Sommenbygdens folkhögskola, "Kv. Häggatorpet 4" (fastighetsägare Tranås bostäder).

Förutsättningar

Ett lokalprogram med kravspecifikation har satts samman av verksamheten vilket lämnats till båda fastighetsägarna med önskemål om en återkoppling i form av en förstudie. Förslag har inkommit från båda. Utgångspunkten är att kostnaden för Omsorgens hus ska vara i det närmaste kostnadsneutral, dvs inte bli dyrare jämfört med dagens kostnad.

En viktig grundförutsättning är Tranås kommuns policy som säger att verksamhetslokaler endast ska hyras utanför Tranås bostäders bestånd om bolaget inte kan erbjuda något fullgott alternativ. Anledningen till att vissa av verksamheterna idag drivs i externa lokaler är att det vid det tillfälle då dessa kontrakt skrevs inte var möjligt för Tranås bostäder att tillgodose behoven. Enligt detaljplanen för Hackspetten är marken idag avsedd för industriändamål och kan därmed egentligen inte användas för annan verksamhet utan att det görs en planändring. Detta kommer att påverka möjligheten och tidsperspektivet för att få det bygglov som krävs för ombyggnad av dessa lokaler.

Jämförelse

Trots ovanstående förutsättningar har vi valt att göra en utvärdering och jämförelse mellan de båda alternativ vi haft. Den tar hänsyn till ett antal grundbehov, för- och nackdelar samt ekonomi. Huvuddelen av inredningen (möbler/annan utrustning) är tänkt att återanvändas från befintliga lokaler. Det handlar endast om enstaka kompletteringar oberoende av vilket alternativ som väljs.

	HACKSPETTEN (M2-gruppen/Corem Property Group)	HÄGGATORPET (Tranås bostäder)
Grundläggande behov som måste uppfyllas	<ul style="list-style-type: none"> All personal samlad i en lokal som är utformad för ändamålet Tvättstuga för personalkläder Transporttid neutral Plats för 280 personalskåp Central placering i Tranås. Vissa hemtjänstgrupper har närmre och andra något längre till grupplokalen 	<ul style="list-style-type: none"> All personal samlad i en lokal som är utformad för ändamålet Tvättstuga för personalkläder Transporttid neutral Plats för 280 personalskåp Central placering i Tranås. Vissa hemtjänstgrupper får närmre andra något längre till grupplokal
Yta	1,670 kvm	960 kvm+ ca 300 kvm i Lövsstugården

Fördelar	+ Möjlighet att öka/minska ytor utifrån förändrade behov	+ Möjlighet till samutnyttjande av lokaler med Lövstagården kring personal och -utrymmen + Gemensam bemannad tvättstuga med Lövstagården + Ljusa och trevliga lokaler + Enkelt för vaktmästare att utföra mindre service
Nackdelar	- Industrilokal där bygglov innebär ändringar i detaljplanen för att få till kontorslokaler. - Delar av lokalerna mörka och utan fönster. - Svårighet för vaktmästare i kommunen att enkelt utföra vissa serviceinsatser.	- Omklädningsrum och kontor i separata byggnader - Tillskapande av ytterligare yta måste ske genomtillbyggnad.
Ekonomi - årshyra	1,700,000 bashyra 117,600 fjärrvärmekostnad	1,170,000 bashyra + parkeringsplatskostnader på allmänparkering ca 50,000kr/år Kostnad för hjälpmedelsförråd och personalutrymmen finns redan idag i Lövstagården
Ekonomi - månadskostnad	151,500 kr per månad	97,500kr per månad + parkeringsplatskostnad ca 4000kr
Ekonomi - engångskostnad	Flyttkostnader	Parkeringsplatser i anslutning till byggnad och nya planlagda på allmänparkering Flyttkostnader

Slutsats

Skillnaden i driftskostnad är inte avgörande. Hackspetten kommer dock att ge en något högre månadskostnad.

När vi lägger samman grundförutsättningarna samt för- och nackdelar i jämförelsen framstår alternativet att välja Häggatorpet som en bättre lösning i alla avseenden.

Tranås 20170522

Sektionschef Ingela Sundell

TF Socialchef Maria Ehrlin Brege