

Nybyggnation Vårdboende Harvestad, Nässelbladet 22



Innehåll

1.	Bakgrund	1
	Planer och bestämmelser	1
	Beställning från Social-och omsorgsförvaltningen	2
	lokalförsljningsplan.....	2
2.	Syfte och mål	2
3.	Programarbetets omfattning och avgränsning	2
4.	Programarbete	3
	Programhandlingar	3
5.	Risker kopplat till kostnad och tid	4
6.	Konst	4
7.	Fastighetsspecifika mål (klimatkalkyl och energi)	4
8.	Option vid upphandling	4
9.	Kalkyl.....	5
10.	Tidplan	5
11.	Slutsatser och rekommendation	5
12.	Projektteam Lejonfastigheter	5
13.	Bilagor.....	5

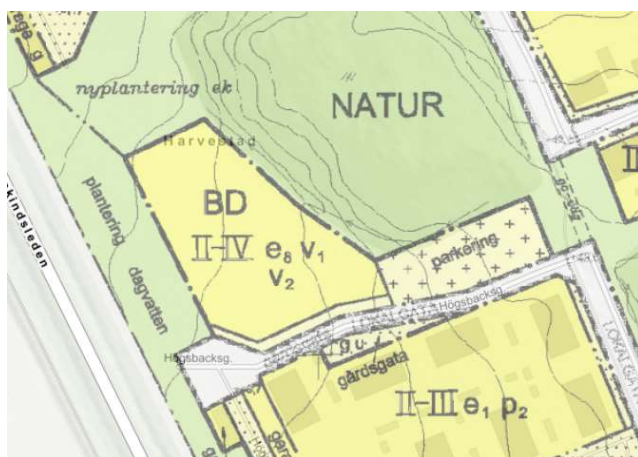
1. Bakgrund

Anm. Social- och omsorgsförvaltningen heter efter 1 januari 2024 Vård- och omsorgsförvaltningen, och Äldrenämnden heter från samma datum Vård- och Omsorgsnämnden, eftersom programarbetet genomfördes innan namnbytet benämns förvaltningen och nämnden i detta dokument med sina gamla namn.

Lejonfastigheter har på uppdrag av och i samarbete med Social- och omsorgsförvaltningen(SOF) tagit fram programhandlingar för nybyggnation av Vårdboende Harvestad.

PLANER OCH BESTÄMMELSER

För fastigheten gäller detaljplanen DP 1466 som vann laga kraft 2010-12-28 och medger flerbostadshus eller vårdbostäder i 2 till 4 våningar.



Detaljplanen anger begränsning i utformning av ensidiga lägenheter mot Brokindsleden pga buller, bestämmelsen överensstämmer med då gällande bullerförordning.

2015 antogs en ny bullerförordning som möjliggjorde att små lägenheter upp till 35 kvm får placeras mot bullerstörd sida.

2019 prövade Mark- och miljöverdomstolen (MÖD) ett ärende rörande uppförande av ett flerbostadshus i Nacka och om den nya bullerförordningen bör gälla framför bestämmelser i äldre detaljplaner. MÖD beslutade att den senaste lagstiftningen skulle gälla framför bestämmelser i äldre detaljplaner. (Mål: P 3433-18, MÖD 2019:18)

Med stöd av ovan har utformningen av vårdboendet gjorts i dialog med bygglov, stadsarkitekt och avdelningen för mark- och exploatering. För att minimera bullerpåverkan på de enskilda lägenheterna har Vårdboendet inte någon lägenhet vänd direkt mot Brokindsleden.

BESTÄLLNING FRÅN SOCIAL-OCH OMSORGSFÖRVALTNINGEN

SOF har känt till byggrätten i Harvestad sedan 2018, men utifrån att platsen rymmer en enhet med färre än 90 platser ansågs tomten vara för liten för äldreomsorgen och den har därför inte varit med i lokalförsörjningsplanen.

Under hösten 2022 lyftes byggrätten igen i dialog mellan Lejonfastigheter och SOF.

Eftersom behovet av vårdboendestäder är stort i kommunen, och tillgången på tomter som kan rymma vårdboenden om 90 – 120 lägenheter har varit svårt att få fram, har förvaltningen valt att gå vidare med byggrätten i Harvestad och utreda tomten för 60-80 platser. En fördel med tomten i Harvestad är att detaljplan är antagen vilket gör att ett boende troligen kan färdigställas relativt skyndsamt i jämförelse med om en ny detaljplan skulle behövas.

För att hålla nere kostnad och tid ska projektet utredas för att byggas med prefabelement.

2023-02-16 tog Äldrenämnden inriktningsbeslut om att utreda byggrätten i Harvestad för personer med somatiska behov och/eller för personer med demenssjukdom.

2023-03-07 gav SOF Lejonfastigheter i uppdrag att tillsammans med funktioner från förvaltningen och referensgrupp gå vidare med projektering av programhandlingar för Vårdboendestad Harvestad.

Behov av antal platser:
60-80

Ekonomisk ram:
Maxhyra 26,7 miljoner/år

LOKALFÖRSÖRJNINGSPPLAN

I lokalförsörjningsplanen för Äldrenämnden anges inflyttning av Vårdboendet under 2026.

2. Syfte och mål

Programrapporten är ett beslutsunderlag till Äldrenämnden för investeringsbeslutet samt en bilaga till Hyresöverenskommelsen som tecknas mellan Lejonfastigheter och Social- och omsorgsförvaltningen om förutsättningarna i det fortsatta projektet.

3. Programarbetets omfattning och avgränsning

Programarbetet omfattar skissförslag på planlösning och utemiljö på nybyggnationen.

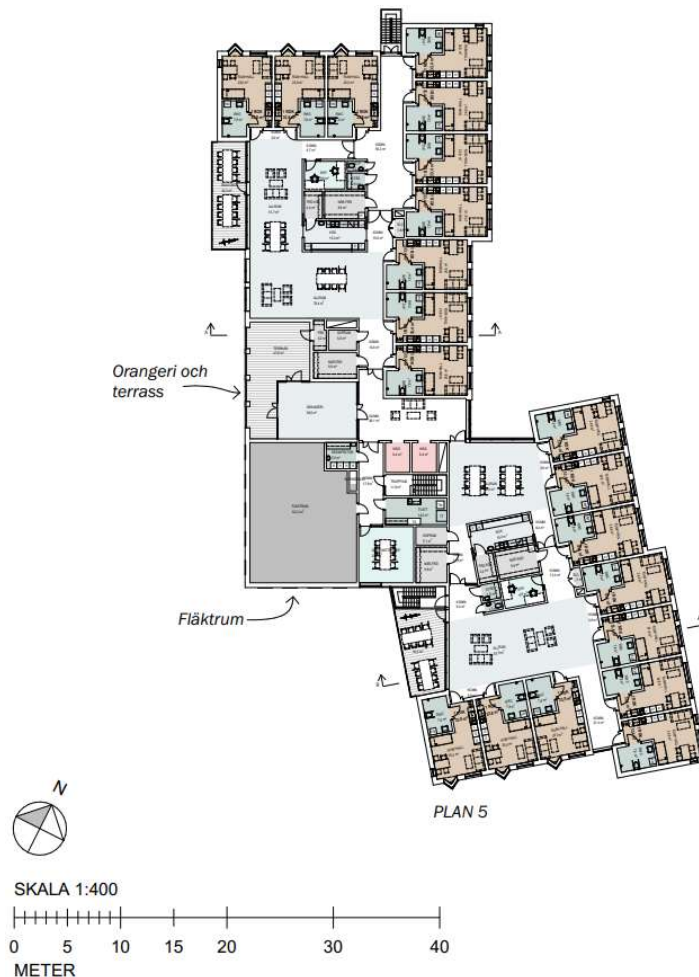
Programarbetet omfattar även en kostnadsbedömning för projektet.

4. Programarbete

Programarbetet har resulterat i ett förslag på en byggnad i 4 plan med 80 platser.

PROGRAMHANDLINGAR

Varje våning har två avdelningar och en del med verksamhetsgemensamma ytor. De gemensamma ytorna skiljer mellan de olika planen, men avdelningarna är utformade på samma sätt på varje våningsplan dvs det finns fyra stycken av varje typ av avdelning. Bilden nedan visar översta planet. För ritningar av alla våningsplanen, se bilaga 1, 231220 Harvestad VB PH Arkitekt.



Som kompensation till den snålt tilltagna utemiljön har balkongerna utformats för att, utöver plats för hela avdelningen att sitta, även ge utrymme för till exempel en motionscykel. Ett orangeri med tillhörande takterrass har skapats på övre plan. Dialog har inletts med kommunen om att tillskapa en promenadslinga, öppen för allmänheten, med sittplatser i angränsande ekdunge.

Nedan bild visar förslag på utformning av utemiljön, se även bilaga 2, 231219 Harvestad VB gestaltning utemiljö



5. Risker kopplat till kostnad och tid

Risk för överklagan?

Flera boenden i området har hört av sig till Lejonfastighet och Miljö- och samhällsbyggnadskontoret med invändningar till att platsen bebyggs. Marken används idag som bla fotbollsplan för närboende barn.

Projektet överensstämmer med gällande detaljplan vilket gör att förutsättningarna för byggnation på platsen har varit kända för närboende när de köpte sina hus (planlagda inom samma detaljplan) och en överklagan av bygglovets borde därmed ha minimal påverkan på om projektet blir av men skulle ge en förskjutning av tidplanen och en eventuell påverkan på projektkostnaden

6. Konst

Förslag på placering av konst har tagits fram av Liljewalls arkitektbyrå, se bilaga 4, 231205 Harvestad VB förslag konstplacering

7. Fastighetsspecifika mål (klimatkalkyl och energi)

Solceller ska installeras på taket i gynnsamma väderstreck.

Taket kommer att vara ett sedumtak för att minska avrinningen från takytan och gynna den biologiska mångfalden

Byggnadens ska utredas vidare för komfortkyla genom kallvatten.

8. Option vid upphandling

Social- och omsorgsförvaltningen önskar en option vid kommande upphandling på badrumskoncept från Bano eller likvärdigt, det vill säga höjd- och vridbara toaletter samt höjbara tvättställ och duschsitsar inkl tillbehör. Någon kostnad för detta finns inte med i programarbetet.

9. Kalkyl

En kostnadsbedömning baserad på nyckeltal och erfarenhetssiffror för den hyresgrundande investeringen/projektkostnaden har upprättats av Lejonfastigheter. Hyran har beräknats på den uppskattade maxinvesteringen.

Bedömd hyresgrundande projektkostnad 375 000 000 kronor, ger för ett 20-årigt avtal med en hyra om max **24 255 000 kronor/år**.

Utöver ovan angiven projektkostnad omfattar projektet kostnader för solceller för 2 500 000 kronor. Dessa kostnader ligger utanför den hyresgrundande investeringen.

Anm. För vårdbostaden finns det ekonomiskt bidrag att söka från Boverket. Ansökan kan skickas in till Boverket då bygglovets kraft har vunnit laga kraft. Eftersom storleken på bidraget inte är beslutat är det beloppet inte med i beräkningen av projektkostnaden. Den slutliga projektkostnaden för vårdbostaden kommer att justeras med bidraget och därmed ge en lägre hyra.

Redovisning av hyra

	kr/år	kr/kvm/år	area
Hyra nybyggnation mål	22 484 000	3 143	7153
Hyra nybyggnation max	24 255 000	3 391	7153

10. Tidplan

Tillträde 2026-09-01.

Se tidplan, bilagd denna rapport.

11. Slutsatser och rekommendation

Vårdbostad med 80 platser kan byggas i enlighet med beskrivning ovan till en bedömd kostnad om 375 000 000kr vilket ger en hyra om 24 255 000 kr/år

12. Projektteam Lejonfastigheter

Fastighetsutvecklare/Projektansvarig	Jenny Wallentin
Lokalutvecklare	Isabell Arnell
Handläggande Arkitekt, Liljewall	Lisa Andersson
Uppdragsansvarig Arkitekt, Liljewall	Otto Eriksson
Förvaltare	Per Forsell
Projektledare genomförande	Charlotta Elwing

13. Bilagor

1. 231220 Harvestad VB PH Arkitekt
2. 231219 Harvestad VB gestaltning utemiljö
3. 231127 Harvestad VB Projekttidplan
4. 231205 Harvestad VB förslag konstplacering