

Paragraf 46

Ärendenummer KS2021/797

Genomförandebeslut nytt LSS-boende i Åkersberg

Kommunstyrelsens arbetsutskotts förslag

Kommunstyrelsen beslutar att:

1. Starta genomförande av nytt LSS-boende i fastigheten Åkersberga 2:68, för 23,4 miljoner kronor enligt kalkyl daterade den 19 oktober 2021.
2. Kommunstyrelsen beställer av tekniska nämnden (att genomföra) ett LSS-boende för 23 miljoner kronor med färdigställande under kvartal två 2024.
3. Finansiering av nytt LSS-boende sker genom omfördelning av budget 2022 till tekniska nämndens budget för vård- och omsorgsnämndens budget; omfördelning med 20 miljoner kronor från projektet nytt gymnasium från tekniska nämndens budget för utbildnings- och arbetsmarknadsnämndens fastighetsinvesteringar (projekt 14102) och omfördelning med 3,4 miljoner kronor från upplevelsenämndens projekt konstgräsplan.

Sammanfattning

Kommunens behov av LSS-platser (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) ökar de kommande åren enligt vård- och omsorgsförvaltningen. På fastigheten Åkersberga 2:68 finns det plats för ett nytt särskilt boende inom LSS för sex personer. För fastigheten gäller detaljplan, Åkersberg, etapp 4, Åkersbergsvägen.

Enligt beslutad investeringsplan för 2022 - 2031 ligger LSS-boendet planerat som en inhyrning och inriktningen var att genomföra en markanvisningstävling. Inriktning blev istället att äga LSS-boendet och orsak till avvikelse var att kommunen har mer erfarenhet av detta förfarande och att processer för markanvisningstävlingar utvecklas som kan användas inför nästa LSS-boende.

Ärendet har hanterats i vård- och omsorgsnämnden den 26 januari 2022, § 7 och i tekniska nämnden den 16 februari 2022, § 4, för att godkänna förstudien utifrån nämndens ansvarsområden. Tekniska nämnden har även skickat med förbättringsförslag och kommunstyrelsen tackar för informationen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, kommunledningsförvaltningen, 2022-02-23



Protokollsutdrag, vård- och omsorgsnämnden, datum 2022-01-26, § 7
Förstudierapport LSS-boende i Åkersberg, daterad 2022-01-19
Kalkyl ” Bilaga 1 VON kalkylunderlag LSS Åkersberg 2021-10-19
Protokollsutdrag, tekniska nämnden, datum 2022-02-16, § 4



Kommunledningsförvaltningen
Charlotte Bergdahl
0171-627249
charlotte.bergdahl@enkoping.se

Kommunstyrelsen

Genomförandebeslut av LSS-boende i Åkersberg

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Starta genomförande av nytt LSS-boende i fastigheten Åkersberga 2:68, för 23,4 miljoner kronor enligt kalkyl daterade den 19 oktober 2021.
2. Kommunstyrelsen beställer av tekniska nämnden (att genomföra) ett LSS-boende för 23 miljoner kronor med färdigställande under kvartal två 2024.
3. Finansiering av nytt LSS-boende sker genom omfördelning av budget 2022 till tekniska nämndens budget för vård- och omsorgsnämndens budget; omfördelning med 20 miljoner kronor från projektet nytt gymnasium från tekniska nämndens budget för utbildnings- och arbetsmarknadsnämndens fastighetsinvesteringar (projekt 14102) och omfördelning med 3,4 miljoner kronor från upplevelsenämndens projekt konstgräsplan.

Ärendet

Bakgrund

Kommunens behov av LSS-platser (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) ökar de kommande åren enligt vård- och omsorgsförvaltningen. På fastigheten Åkersberga 2:68 finns det plats för ett nytt särskilt boende inom LSS för 6 personer. För fastigheten gäller detaljplan, Åkersberg, etapp 4. Åkersbergsvägen.

Ärendets beredning

Ärendet har hanterats i politisk beredning med kommunalråd under hösten 2021. Enligt beslutad investeringsplan för 2022 - 2031 ligger LSS-boendet planerat som en inhyrning och inriktningen var att genomföra en markanvisningstävling. Inriktning blev istället att äga LSS-boendet och orsak till avvikelse var att kommunen har mer erfarenhet av detta förfarande och att processer för markanvisningstävlingar utvecklas som kan användas inför nästa LSS-boende.

Ärendet har hanterats i vård- och omsorgsnämnden (VON 2021/10), § 7, datum 2022-01-26 och beslut togs gällande ” Godkänner förstudien och lämnar över den för beredning till kommunstyrelsen”.

Ärendet har hanterats i tekniska nämnden (TF2022/88) den 16 februari 2022, § 4 för att godkänna förstudien utifrån nämndens ansvarsområden. Tekniska nämnden har även skickat med förbättringsförslag och kommunstyrelsen tackar för informationen.

Kommunledningsförvaltningens bedömning

Förvaltningen har i samarbete med vård- och omsorgsförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen för att ta fram en förstudie för ett nytt LSS-boende.

Kommunledningsförvaltningen är positiva till positiva till ett nytt LSS-boende i Åkersberg för att tillgodose behovet.

Finansiering av investeringsutgiften bedömer kommunledningsförvaltningen sker snabbast med en omfördelning av investeringsmedel från övriga fastighetsinvesteringar i 2022 års budget. I budgeten för 2022 är planen att investeringen skulle tas i bruk år 2023. Enligt förstudie beräknas investeringen tas i bruk till sommaren 2024.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringsutgiften beräknas till 23,4 miljoner kronor och medför en ökad driftkostnad med cirka 1,4 miljoner kronor (kalkyl daterad 2021-10-19). Inventarier ingår med 0,4 miljoner kronor.

LSS-boendet finns med i kommunfullmäktiges investeringsplan men då den ligger som en inhyrning saknas investeringsbudget. Beslut om finansiering kan ske enligt följande alternativ:

1. Kommunstyrelsen beslutar om omfördelning av övrig fastighetsbudget om så är möjligt.
2. Kommunfullmäktige beslutar om tilläggsbudget.

Möjlighet finns att i budget 2022 omfördela 20 miljoner kronor från projektet nytt gymnasium från tekniska nämndens budget för utbildnings- och arbetsmarknadsnämndens fastighetsinvesteringar (projekt 14102). Omfördelning kan också ske från upplevelsenämndens budget 2022 med 3,4 miljoner kronor i och med upplevelsenämndens beslut att inte genomföra investering av konstgräsplan (UPN2021/89).

Sociala och miljömässiga konsekvenser

Hanteras i nästa skede.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse, kommunledningsförvaltningen, 2022-02-23
Protokollsutdrag, vård- och omsorgsnämnden, datum 2022-01-26, § 7
Förstudierapport LSS-boende i Åkersberg, daterad 2022-01-19
Kalkyl ” Bilaga 1 VON kalkylunderlag LSS Åkersberg 2021-10-19
Protokollsutdrag, tekniska nämnden, datum 2022-02-16, § 4

Ulrika K Jansson
Kommundirektör
Enköpings kommun

Daniel Nilsson
Tf. ekonomichef
Enköpings kommun

Beslutet skickas till:

Vård- och omsorgsnämnden, för kännedom
Tekniska nämnden, för kännedom
Kommunstyrelsens PLEX-utskott, för kännedom



Paragraf 7

Ärendenummer VON2021/10

Godkänna förstudie för nytt LSS-boende

Beslut

Godkänner förstudien och lämnar över den för beredning till kommunstyrelsen.

Beskrivning av ärendet

Den 20 januari 2021 fick vård- och omsorgsnämnden ta del av information gällande en förstudie av ett nytt LSS-boende som skulle genomföras och förstudien är nu färdigställd för godkännande.

Enligt det nya styrdokumentet för "Regler för investeringar" som gäller från och med 1 december 2021 ska beställande nämnd fatta besluta om den förstudie som gjorts för den kommande investeringen gällande LSS-boende.

Vård- och omsorgsförvaltningens bedömning

Kommunledningsförvaltningen har hållit i arbetet med förstudien och deltagande har varit tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen och vård- och omsorgsförvaltningen. Vård- och omsorgsförvaltningen har bistått med information gällande avsnittet "Lokalprogram".

Den beräknade investeringsutgiften uppgår till 23 miljoner kronor och internhyran uppskattas till 1,3 miljoner kronor per år.

Vård- och omsorgsförvaltningens förslag till vård- och omsorgsnämnden

Godkänner förstudien och lämnar över den för beredning till kommunstyrelsen.

Arbetsutskottets beredning

Vård- och omsorgsnämndens arbetsutskott har berett ärendet den 18 januari 2022 och lämnat förslag till beslut.

Arbetsutskottets förslag till vård- och omsorgsnämnden

Godkänner förstudien och lämnar över den för beredning till kommunstyrelsen.

Kopia till:
Kommunstyrelsen

Förstudie för LSS-boende i Åkersberg

Förstudie 2022-01-19



Kommunledningsförvaltning/
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Charlotte Bergdahl
0171-62 72 49
charlotte.bergdahl@enkoping.se

Ärendenummer
KS2021/797

Dokumenttyp

Beslutad av

Gäller f.om.

Gäller t.om.

Ersätter

Gäller för

Ansvarig funktion

Reviderad

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	5
Bakgrund.....	6
Syfte	7
Rekommendation	8
Kommunledningsförvaltningen.....	8
Vård- och omsorgsförvaltningen.....	8
Samhällsbyggnadsförvaltningen.....	9
Lokalförsörjning.....	9
Ekonomi.....	9
Rivning och utrangering.....	9
Hållbarhet	9
Sammanfattning.....	9
Kommunövergripande dokument som påverkar projektet.....	10
Kommunövergripande mål.....	10
Hållbarhet	10
Ekonomisk hållbarhet	10
Miljöteknisk hållbarhet	10
Social hållbarhet.....	10
Förutsättningar byggnad.....	11
Utformning	11
Dimensionering	11
Tillgänglighet.....	11
Säkerhet.....	11
Platsens förutsättningar	12
Fakta fastigheten Åkersberg 2:68	12
Detaljplan	13
Parkering	13
Grönytor / Utemiljö.....	13
Bygglov	13
Avfall.....	14

	4
Geoteknik.....	14
Ledningar.....	14
Trygghet.....	14
Risker.....	14
Ekonomi och tidplan.....	15
Ekonomi.....	15
Investering.....	15
Preliminär hyra.....	15
Tidplan.....	15
Lokalprogram.....	16
Bilaga 1 VON kalkylunderlag LSS Åkersberg 2021-10-19.....	20

Sammanfattning

Enköping kommun behöver fler LSS-boenden (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) de kommande åren. På fastigheten Åkersberg 2:68 är det möjligt att bygga ett nytt LSS-boende med plats för sex kunder. För fastigheten som är 2 452 kvadratmeter, gäller detaljplan fastigheten Åkersberg etapp 4.

Detaljplanen tillåter en byggnad om max 613 kvadratmeter på fastigheten. Det är 25 procent av tomtens yta. Fastigheten är lämplig då storleken på ett LSS-boende brukar behöva vara cirka 500 kvadratmeter. Det finns inga övriga direkta hinder för att bygga det planerade boendet på fastigheten.

Projektet finns med i kommunfullmäktiges långsiktiga plan som en inhyrning. Det kommer att tas med i förslaget till kommunfullmäktiges årsplan 2023 som en investering på 23 miljoner kronor.

Den totala investeringsutgiften uppskattas bli cirka 23 miljoner kronor. Det gör att internhyran kommer att bli cirka 1,3 miljoner kronor per år.

Den här rapporten beskriver förutsättningarna för att bygga det nya boendet på fastigheten.

Bakgrund

Behovet av LSS-boende inom kommunen ökar. Kommunen är enligt lag skyldig att erbjuda en plats på boende om kunden behöver det. Just nu finns nio så kallade biståndsbeslut om att erbjuda kunder plats på ett LSS-boende.

Förslaget är att bygga ett LSS-boende på fastigheten Åkersberg 2:68, Åkersberg Etapp 4 med gruppboende – LSS bostäder. Boendet ska byggas och utformas enligt instruktioner samt anvisningar som framgår av detta prospekt, se vidare under rubrik "Lokalprogram".

Byggnaden ska bestå av sex lägenheter inklusive gemensamhetsytor. Lokalerna ska upprättas enligt plan och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF) och Boverkets byggregler (BBR).

Åkersberg är en naturnära ny stadsdel i Enköping som fullt utbyggt kommer att innehålla cirka 1 000 lägenheter. I dag finns cirka 250 bostäder i blandad form i området. Det är till exempel bostadsrätter, villor, gruppboende, omvårdnadsboende och kommunal service.

Åkersberg ligger i utkanten av stadens östra delar, cirka 3 kilometer från centrum. Planområdet gränsar i norr mot Enköpings golfbana och i väster mot bostadsbebyggelse i stadsdelarna Fanna och Bergvreten. Läget ger området närhet till staden och rekreationsytor via gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik.

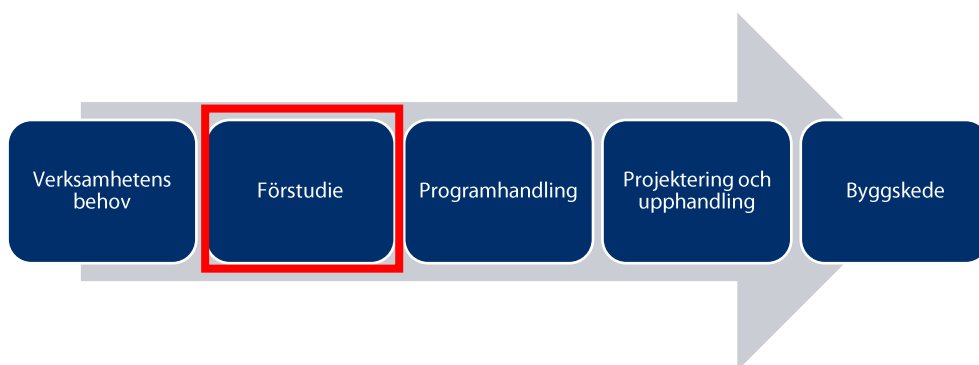
Syfte

Projektet ska tillgodose vård- och omsorgsförvaltningens behov av LSS-boende.

Större investeringar innebär ett långsiktigt ekonomiskt åtagande. En förstudie är en utredning av möjlig lösning som ska mynna ut i en rekommendation inför beslut om eventuell investering. Förstudien ska beskriva arbetet vi har gjort och ge underlag till den fortsatta processen.

I det här projektet planerar kommunen att äga fastigheten.

Kalkyler är baserade på nyckeltal.



Rekommendation

Kommunledningsförvaltningen

Investeringsvolymerna är omfattande för Enköpings kommun de kommande åren, bland annat beroende på befolkningsökning och reinvesteringar i både byggnader och infrastruktur. Detta ger ökade driftkostnader för verksamheter.

Vård- och omsorgsförvaltningen har ett stort behov av platser i LSS-boende. För att tillgodose behoven har en ledig tomt i Åkersberg föreslagits som lämplig att bygga ett boende på.

Denna investering finns budgeterad i vård- och omsorgsnämndens fastighetsinvesteringar som en inhyrning och i denna förstudie är utgångspunkt att kommunen ska äga LSS-boendet. Kommunledningsförvaltningen kommer att föreslå att investeringsmedel omfördelas.

En förstudie är framtagen och kommunledningsförvaltningens rekommendation till vård- och omsorgsförvaltningen är att godkänna den så att processen kan fortsätta.

I nästa steg sker en projektering för upphandling som ger en mer detaljerad ekonomisk bedömning av investeringsutgift och hyreskostnad.

Vård- och omsorgsförvaltningen

Om inte Enköpings kommun har LSS-boende i egen regi att erbjuda behöver platser köpas in från externa verksamheter.

Vård- och omsorgsförvaltningen rekommenderar därför att starta projektet som planerat, för att sedan planera för följande LSS-boenden enligt kommunens lokalbehovsplan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lokalförsörjning

Kommunstyrelsen ansvarar för kommunens lokalförsörjning. Det omfattar förutom investeringar i lokaler även inhyring.

Prioriterade investeringsprojekt bereds och när kommunstyrelsen fattat beslut om att genomföra, går ansvaret att verkställa och slutredovisa projektet över till tekniska nämnden och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Ekonomi

Uppförandet av en byggnad för LSS-boende i Åkersberg är kalkylerat till 23 miljoner kronor.

En preliminär hyra för LSS-boendet i Åkersberg är beräknad till cirka 1,3 miljoner kronor per år och detta ska beslutas i vård- och omsorgsnämnden som en utökad hyresnivå. I hyran ingår kapitaltjänstkostnad och drift- respektive förvaltningskostnader under byggnadens livstid.

Rivning och utrangering

I detta projekt finns inga rivningar eller utrangeringar som behöver budgeteras av tekniska nämnden.

Hållbarhet

Byggnaden kommer uppföras enligt politiskt beslut om miljöbyggnad enligt Sweden green building councils (SGBC) nivå Silver.

Byggnaden kommer anslutas till kommunalt fjärrvärmenät och lönsamhetsberäkningar gällande förnyelsebar energi kommer genomföras under projektering.

Investeringen för lösning av förnyelsebar energi förutsätts i detta projekt rymmas inom kalkylerad utgift om 23 miljoner kronor.

Sammanfattning

Kommunledningsförvaltningen, vård- och omsorgsförvaltningen och samhällsbyggnadsförvaltningen har i samarbete tagit fram förstudien för uppförande av lokaler för LSS-boende i Åkersberg. Rekommendationen är att projektet genomförs enligt den framtagna förstudien.

Fastighetsavdelningens bedömning är att tidplan och resurser för att genomföra uppdraget är möjlig.

Kommunövergripande dokument som påverkar projektet

Kommunövergripande mål

I kommunfullmäktiges långsiktiga plan för 2020–2023 kan följande mål kopplas till detta projekt:

- Skapa förutsättningar för att leva ett självständigt liv
- Skapa förutsättningar för gemenskap, aktiviteter och upplevelser
- Skapa förutsättningar för en hållbar och trygg livsmiljö.

Hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet

Synergier, hög nyttjandegrad och rimliga nivåer på hyror är viktigt för verksamheter och att projektets budget hålls.

Miljöteknisk hållbarhet

Detta projekt ska utföras enligt Fastighetsavdelningen på Enköpings kommuns riktlinjer gällande klimat och energi.

Sweden green building councils certifieringssystem "Miljöbyggnad" och byggnadsbetyg silver och indikatorbetyg enligt fastighetsavdelningens miljöbyggnadsplan ska uppfyllas. Se dokumentet Enköpings kommuns hållbarhetslöften, klimat och energi 2019–2022.

Social hållbarhet

Enköping växer och exploateringsområden utvecklas inom kommunen. Att integrera vård- och omsorgsförvaltningen med övriga förvaltningar gällande samhällsutveckling och stadsplanering ses som strategisk fördelaktigt, där integration och social hållbarhet tas till vara på och utvecklas för att på sikt skapa en attraktiv och hållbar kommun för alla.

Förutsättningar byggnad

Utformning

Generellt eftersträvas i Åkersberg en utformning som anknyter till områdets jordbrukshistorik eller angränsande bostadsområden, men den kan även spegla nutida arkitektur. Takvinklar, materialval för fasad och tak liksom kulör regleras dock inte annat än att koppar och zink inte får användas som takmaterial. Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar samt friytor enligt gällande lagstiftning. Husen ska från början vara förberedda för anpassning till rörelsehindrade. Detta hanteras i samband med bygglov.

Dimensionering

Cirka 500 kvadratmeter total bruttoarea på sex lägenheter samt tillhörande ytor.

Tillgänglighet

Fastigheten behöver tillgänglighetsanpassas enligt Boverkets byggregler.

Säkerhet

Projektet har att förhålla sig till kommunens grundnivå avseende teknisk brandsäkerhet samt speciella krav utifrån verksamhetsklass och brandklass 5B (sprinkler) enligt Boverkets byggregler.

Platsens förutsättningar

LSS-boendet placeras på fastigheten Åkersberg 2:68.



Fakta fastigheten Åkersberg 2:68

- Fastighetens areal: ca 2 452 kvm
- Användning: LSS-bostäder
- Högsta nockhöjd, huvudbyggnad: 9,5 m, max II våningar, utöver detta får dock vind inredas
- Byggnadsarea (BYA): 613 kvm (max 25% av fastighetens areal)
- Bruttoarea (BTA): 1 226 kvm
- Vatten och avlopp: Förbindelsepunkt finns

Detaljplan

Detaljplanen för området, Åkersberg, etapp 4, antogs 2016. Fastigheten är cirka 2 452 kvadratmeter och ligger på Åkersrovägen. Detaljplanen medger bostäder och kommunen planerar att använda marken till ett gruppboende med LSS-bostäder. Den omgivande bebyggelse är villor, radhus och småskalig flerbostadsbebyggelse. I väster gränsar fastigheten till en grönyta som är ett fördröjningsmagasin för dagvattenflöden inom området.

Tillåten byggnadsarea är 613 kvadratmeter och den sammanlagda bruttoarean får högst uppgå till 1 226 kvadratmeter.

En av utgångspunkterna i planarbetet för Åkersberg har varit att möjliggöra ett varierat område med olika upplåtelseformer och tomtstorlekar, att prioritera en utbyggnad av gång- och cykelnätet i området och att bevara och utveckla grönsstrukturen i området. Inom planområdet finns en lokalgata som är allmän plats (kommunal gata).

Parkering

Parkering för både bil och cykel ska lösas inom fastigheten. Det är inte tillåtet att parkera på lokalgatan enligt Enköpings stads parkeringspolicy.

Grönytor / Utemiljö

Området ska ha en tillgänglig och användbar utemiljö. Utemiljön ska vara inbjudande och anpassad efter människor med funktionsvariation. Område som är avsett för gemensam vistelse ska vara bilfritt och locka till avkoppling och social samvaro. Varje lägenhet ska ha tillgång till uteplats. Anbudsgivaren ska följa gällande lagstiftning avseende detta. Gemensam utemiljö inom området ska präglas av grönska.

”Senast 2030 tillhandahålla universell tillgång till säkra, inkluderande och tillgängliga grönområden och offentliga platser, i synnerhet för kvinnor och barn, äldre personer och personer med funktionsnedsättning”.

Bygglov

Det saknas i dagsläget bygglov för den planerade byggnationen.

Avfall

Avfallshanteringen inom anvisat område ska anpassas enligt renhållningsordningen för Enköpings kommun samt följa kommunalförbundet Vafabs råd och anvisningar gällande avfallshantering.

"Till 2030 minska städernas negativa miljöpåverkan per person, bland annat genom att ägna särskild uppmärksamhet åt luftkvalitet samt hantering av kommunalt och annat avfall".

Geoteknik

SWECO har utfört en geoteknisk utredning som tas med i fortsatt process.

Ledningar

Fastigheten kommer vara ansluten till kommunalt vatten och avlopp (VA) samt el- och fiberleverantör.

I SWECO:s geotekniska utredning framgår bland annat:

- I området finns ett flertal befintliga ledningar. Majoriteten av ledningarna är förlagda i befintlig väg, dock genomskärs området av en större teleledning.

Trygghet

Boverket har tagit fram olika metoder för att ge underlag inför trygghetsskapande och brottsförebyggande fysiska insatser som kan främja trygghet på platser. I nästa skede kan metoder som är relevanta i detta projekt genomföras, till exempel problem- och platsanalys. Utöver detta är samverkan och samarbete mellan olika aktörer viktigt för att uppnå ett mer effektivt och långsiktigt arbete som främjar social hållbarhet.

Risker

Uppmärksammade risker i samband med förstudie:

- Bygglov kan komma att överprövas

Ekonomi och tidplan

Ekonomi

Investering

Investering är kalkylerad baserad på nyckeltal.

Priser är med hänsyn tagen till rådande konjunktur och indexreglering enligt konsumentprisindex.

Investering

LSS Åkersberg (6 lägenheter) (ca 510 m²) 23,0 miljoner kronor

Preliminär hyra

I den preliminära hyran för investeringen ingår kapitaltjänstkostnad (ränta och avskrivning) och schablonbaserad driftskostnad per kvadratmeter.

Se bilaga 1.

Preliminär hyra

LSS Åkersberg (6 lägenheter) 1,26 miljoner kronor/år

Preliminär hyra per kvadratmeter

LSS Åkersberg (6 lägenheter) 2 470 kronor/m²/år

Tidplan

I den preliminära tidsplanen är tillträde beräknat till kvartal 1 2024.

Lokalprogram

Omgivande miljö

Komplementutrymmen

1. Entré utvändig
 - 1.1. Angöring skall ske intill huvudentrén, helst max 10m, men högst 25m.
 - 1.2. Entrén skall vara fullt tillgänglig och underlaget skall vara anpassat för rullstol.
 - 1.3. Belysning skall vara tillräcklig för att boende och personal skall känna sig trygga.
2. Entré invändig
 - 2.1. Entrédörr, automatik, armbågskontakt, invändigt och utvändigt. Invändigt låser även kontakten upp dörren. Placering enligt BBR. Namnskytt boendets namn samt namn på boende. Tittöga i dörr. Ringklocka.
 - 2.2. Golvmaterial/trösklar, lämpligt för rullstol, tröskel bör vara avfasad.
 - 2.3. Hall, kapphylla för besökande.
 - 2.4. Belysning
 - 2.5. Postfack, placeras på 80cm höjd, så att hyresgäster själv kan sköta sin post.
3. Förråd
 - 3.1. Förråd för gruppboenden skall finnas.
4. Rullstolsförvaring
 - 4.1. I byggnadens komplementutrymmen eller inom gruppboendet skall finnas tillgängligt utrymme för förvaring av rullstolar. Möjlighet att fylla på luft, serva och spola rent rullstolen skall finnas. Eluttag för laddning. Dörrautomatik.
5. Balkong/uteplats
6. Hiss
7. Elcentral (låsbar), placeras enligt standard. Alla lägenheter har egen elmätare.
8. Utemiljö
 - 8.1. Utemiljön ska vara sinnesstimulerande och ge möjlighet till aktivitet eller avskildhet och vila. Varje boendeenhet ska ha tillgång till egen uteplats/balkong. Utemiljön är en plats för samvaro och gemenskap för alla som bor, besöker och arbetar. Alla utemiljöer ska vara omgärdade och säkert utformade för att brukare ska kunna röra sig fritt utan att skada sig. I utemiljöerna ska det finnas träd, buskar, växter, möjlighet att odla, samt utrymme för sittgrupper och aktiviteter, tex odlingslådor och ute gym. Sittplatser skall erbjuda skugga och lä. Gångstråk i utemiljön ska vara tillgängliga för brukare med rullator eller rullstol och bör utformas som rundslinga. I detaljplaneringen beaktas särskilt materialval, utformning av staket/andra avgränsningar. Verksamhetsförråd skall finnas för förvaring av trädgårdsmöbler

och aktivitetsmaterial för utomhusbruk mm. Utomhus i trädgård och vid entrén ska finnas vattenutkastare för avspolning och bevattning. Flaggstång och eluttag för julgran ska finnas på lämpligt ställe.

9. Parkering

- 9.1. I anslutning till byggnadens entré ska finnas ambulans-/taxificka, p-platser för handikappfordon i enlighet med kommunens P-norm.

Lägenheter

Den enskilda lägenhetens förhållande till gemensamhetsutrymmet. Det är bra om de boendes lägenheter vetter mot en öppen yta och inte en lång korridor för att underlätta passage. En lägenhet kan med fördel placeras avskilt från dom andra anpassad för speciella brukare. För att öka känslan av självständighet ska två ingångar finnas till lägenheten, från boendet och från utsidan/terrass.

10. Ytterdörr

- 10.1. Namnskylt med den boendes namn. Tittöga i dörren kan behöva anpassas i höjd till den boende. Dörren ska kunna stå på glänt men automatiskt slå igen vid brand. Lägenhetens ytterdörr ska ha cylinderlås i lägenhetsstandard. Tröskel skall vara avfasad för rullstol enligt BBR så långt möjligt.

11. Hall

- 11.1. I hallen ska vändradie för rullstol vara tillräcklig enligt tidigare angivet mått. Tröskelfritt generellt till övriga utrymmen. Fjädrande gummitröskel till hygienutrymme. Säkringsskåp placeras på standardhöjd med en låsbar lucka. Lägenheterna ska ha egna abonnemang och elmätare, enligt standard i huset. Övrig utrustning enligt gängse standard i huset.

12. Bostads- och sovrum

- 12.1. Rummet skall användas för måltider, sömn och umgänge. Bord för måltid med plats för sällskap. Samt plats för möblering för avkoppling och umgänge. Önskemål om en sovalkov finns. Dimensionerande sängplacering: säng vinklad från vägg med betjäning på båda sidor och passagebredd 90 cm vid fotändan (förhöjd standard enl. SIS). Om vårdbehov inte föreligger möbleras med säng utmed vägg med sängbord vid huvudändan.

13. Köksdel

- 13.1. Mat skall kunna lagas i lägenheterna. Utrustning som i vanliga lägenheter av denna storlek. Spis med 4 plattor, fläkt, ugn, diskbänk, arbetsyta, kyl/frys, plats för diskmaskin och mikro. Engreppsblendare med förlängt handtag skall finnas vid diskbänken. Spis och alla eluttag kring köksbänk i lägenheterna förses med timer. Ett låsbart skåp ska finnas i köket.

14. Hygienutrymme

- 14.1. Fjädrande gummitröskel vid dörröppning. Utrymmet skall vara anpassat för rullstol. Halkfri golvyta, plastmatta är att föredra framför klinker. Vid WC-stol skall på båda sidor finnas plats för assisterande person (SIS). Handfatet skall vara framskjutet och

också kunna monteras på olika höjd. Hög badrumsspegel med underkant direkt vid handfat. Engreppsblandare med förlängt handtag skall finnas vid handfat. Duschslang skall nå toalettstolen. Ett låsbart skåp för medicin. Utrymmet inreds personligt och ska inte kännas som ett RWC.

15. Uteplats

15.1. Max 2,5cm nivåskillnad.

16. Lägenhetsförråd

16.1. Varje lägenhet skall ha ett förrådsutrymme inom gruppbestaden.

Gruppbestadens gemensamma utrymmen

En öppen lösning förordas för att tillgodose tillgängligheten

17. Gruppbestadens entrédörr

17.1. Det är viktigt att dörren automatiskt går i lås, så att varken boende eller personal behöver känna efter att dörren låses ordentligt.

17.2. Namnskytt med boendets benämning samt de boendes namn.

17.3. Tittöga i dörren.

17.4. Dörrautomatik med dörrstängare.

17.5. Hyresgäst- och personalnycklar/tagg skall gå till entrédörren.

17.6. Mekanisk eller elektronisk ringklocka.

18. Postlåda för boendet och brukarna.

19. Hall

19.1. Kapphylla för besökande

20. Kök, mat och samvaro

20.1. Plats för 8-10 personer. Köksdelen skall ha utrustning enligt bostadsstandard. Separat handfat för personalen erfordras. Spis och eluttag förses med timer. Micro bör finnas. Ett överskåp och en besticklåda skall vara låsbara med cylinderlås. Köksdelen planeras gärna med en köksö, för möjlighet till avskildhet. I mat/samvarodel kan belysning regleras med dimmer.

21. Tvättutrymme

21.1. De boende skall ha möjlighet att använda den gemensamma tvättstugan, som måste vara fullt tillgänglig. Tvättmaskin och torktumlare, bänkyta och förvaringshyllor ska finnas. Utrymmet nås från boendes gemensamma ytor.

22. Städ förråd

22.1. Städ förrådet kan samnyttjas med tvättutrymmet. I städ förrådet skall finnas plats för städset och utslagsvask. Vägghyllor. Utrymmet nås från boendes gemensamma ytor.

23. Närförråd

23.1. Vägghyllor. Utrymmet nås från boendes gemensamma ytor.

24. Uteplats i gemensamhetsutrymmet.

24.1. Se punkt 8.1

Personalutrymmen

25. Expedition och kontor.
 - 25.1. Kan vara i samma yta. Dörr öppnas med personalnyckel/tagg. Titthål i dörren. Det skall finnas plats för skrivare/kopiator och viss värdeförvaring. I ytan behövs fler nätverksuttag än i övriga byggnaden. Låsbart nyckelskåp och läkemedelsskåp.
26. Jourrum/vilrum
 - 26.1. Vid sovande jour skall rummet vara en egen brandcell. Dörr öppnas med personalnyckel/tagg. Titthål i dörren. Plats för säng, söngbord och förvaring av sängkläder. Utrymmet skall ligga nära toalett och gärna intill expeditionen.
27. Omlädnings- och Pentry
 - 27.1. Dessa kan placeras i samma yta.
 - 27.2. Omlädnings- inreds med låsbara förvaringsskåp för kläder och värdesaker. Dessa kan sambrukas beroende på personalgruppens storlek och arbetstider.
 - 27.3. Pentry med egen micro och kyl. Plats för bord och stolar.
 - 27.4. Entrédörr till utrymmet är önskvärt.
28. Personaltoalett med dusch
 - 28.1. Inreds enligt BBR. Nära jourrum/vilrum. Sittbänk och krokar. Möjlighet att hänga handdukar på tork.
29. Städutrymme
 - 29.1. Med utslagsvask och torkslinga samt plats för städmaterial och redskap. Kan inrymmas som avskild del i tvättstuga.
30. Miljörum
 - 30.1. Inreds enligt standard i kommunen.
31. Teknikrum
 - 31.1. Korskoppling för nätverk, samt lås/larm.

Övergripande funktionskrav

32. Lås/larm/passage
 - 32.1. Huset skall byggas nyckelfritt, då kommunen upphandlar detta från avtalsleverantör det gäller bland annat inbrottslarm, överfallslarm, brandlarm, passagesystem, dörrautomatiker mm.
33. Brand
 - 33.1. Brandskyddsfrågor såsom brandcellsindelning, utrymning, larm och sprinkler utformas alltid i enlighet med gällande brandskyddskrav och bör diskuteras i ett tidigt stadium med brandkonsult. Verksamhetsklass 5B (BBR 5:215) gäller för boendet.
34. Akustik
 - 34.1. De boende kan störas av ljud både inom och utanför boendet. Därför eftersträvas en god ljudavskiljning och akustik. Med ljudabsorberande väggar och tak. Ljudklass B.
35. Data och Tele
 - 35.1. Fiber till varje lägenhet, allrum och kontor. Trådlöst nätverk, med kompletterande nätverksuttag i angivna ytor. Mobiltäckning behöver säkerställas i hela boendet.
36. El abonnemang
 - 36.1. Individuell mätning och debitering per lägenhet samt för gemensam och personaldel.

37. Färgsättning och utformning

- 37.1. Tydlig färgkodning i hela fastigheten. Färger med syfte att öka uppmärksamhet ska utgå från elementärfärgerna rött, blått, gult och grönt. Varje huskropp ska ha sin accentfärg.
- 37.2. Dörrar till hemvister och lägenheter ska vara markerade med tydlig kontrastfärg. Varje kontrastmarkering ska ha olika färg.
- 37.3. Dörrar som framförallt används av personal ska falla in med väggfärgen och på så sätt inte dra till sig de boendes uppmärksamhet.

Bilaga 1 VON kalkylunderlag LSS Åkersberg 2021-10-19

Paragraf 4

Ärendenummer TF2022/88

Godkännande av förstudie LSS-boende Åkersberg, Åkersrovägen

Beslut

1. Tekniska nämnden godkänner förstudie för LSS-boende i Åkersberg utifrån tekniska nämndens ansvarsområde.
2. Tekniska nämnden ger presidiet i uppdrag att formulera ett medskick till kommunstyrelsen inför kommande förstudier.
3. Presidiet lämnar följande medskick till kommunstyrelsen:
Med anledning av nya rutiner för förstudier enligt Regler för investeringar, ser tekniska nämnden behov av att förstudier tydliggör fler aspekter inför investeringsbeslut. Exempelvis barnperspektiv, eventuellt behov av programhandling samt att de tre hållbarhetsaspekterna i förstudien specificeras så att det blir tydligt hur dessa styr det kommande byggprojektet på lång och kort sikt. Begreppet "miljöteknisk hållbarhet" bör utvidgas till "ekologisk hållbarhet" för att täcka in fler relevanta frågeställningar att beakta i förstudien.

Beskrivning av ärendet

Vård- och omsorgsnämnden beslutade i januari 2021 att beställa en förstudie om LSS-platser i Enköpings kommun. Denna förstudie är nu färdigställd och har mynnat ut i ett förslag om uppförande av LSS-boende på fastigheten Åkersberg 2:68, Åkersrovägen. Byggnaden är tänkt att innehålla 6 lägenheter med tillhörande administrativa ytor.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att godkänna förstudien och i och med det använda den som underlag i det fortsatta arbetet.

Bilaga: Förstudie LSS-boende Åkersberg

Samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till tekniska nämnden

Tekniska nämnden godkänner förstudie för LSS-boende i Åkersberg.

Arbetsutskottets förslag till tekniska nämnden

Ärendet lämnas utan ställningstagande.



Kopia till:
Kommunstyrelsen
Vård- och omsorgsnämnden

Kalkylunderlag investeringar

Sammanfattning

Datum

2021-10-19

Arbetssätt för kalkyl

1. Projektledare; extern eller intern tar fram uppgifter enligt beslut/uppdrag.

Kalkyl enligt mall

2. SBF börjar med att fylla i sina delar i mallen; hyresuppgift, bokförda värden, rivning, evakuering... och lämnar till beställaren (förvaltning).

3. Beställaren/förvaltningen fyller i sina delar av andra verksamhetskostnader och skickar in till KLF controller.

4. KLF controller stämmer av helheten i kalkylen med SBF och beställaren och skickar ut slutlig kalkylversion.

5. Projektledare stämmer av slutlig kalkyl mot förstudien (projektledaren ansvarig för förstudien).

Driftansvarig nämnd:

Vård- och omsorgsförvaltningen

Projektnamn:

LSS gruppboende

Förstudie: Ange namn och datum

Kort beskrivning av investering om förstudie ej finns

Total investeringsutgift

23 370

Förändring driftkostnad per år

1 349

Resultatpåverkande poster av engångskaraktär

Beskrivning

		2022	2023	2024	2025	2026
Bokförda värden/utrangeringar	SBF					
Rivning- som kostnad	SBF					
Evakueringskostnader	SBF					
Försäljningar						
Flyttkostnader	V-het					
Minskade intäkter	V-het					
Övriga resultatpåverkande poster, specificera	V-het					
Summa		0	0	0	0	0

Kalkylunderlag investeringar

Specifikation av investeringsutgifter och förändring av kostnader och intäkter

Datum

2021-10-19

1,50%

Investeringsutgifter (Fastighet, inventarier, anläggning, teknisk utrustning m m)		Utgift	Nyttjande- period	Avskriv- ning	Ränta	Kapital- tjänst- kostnad	Hyres- indikation
Fastighet	SBF	23 000					1 260
Infrastruktur	SBF				0	0	
Inventarier	V-het	300	5	60	5	65	
Anläggning	V-het				0	0	
Teknisk utrustning/tillbehör	V-het	70	3	23	1	24	
Övrigt	V-het				0	0	
Summa		23 370		83	6	89	

Förändring av hyreskostnader

Nuvarande hyra (-)	V-het						
Ny hyresnivå (+)	V-het						1 260
Summa hyresförändring							1 260

Förändring av verksamhetens övriga kostnader

(personalkostnader, licenser/support, städ, måltider, förbrukningsmaterial m m)

		Ökning (+)/ minskning (-)	Föränd- ring i tkr
	V-het		0
	V-het		0
	V-het		0
	V-het		0
Summa			0

Förändring av verksamhetens intäkter

(uthyrning, försäljning m m)

		Ökning (-)/ minskning (+)	Föränd- ring i tkr
	V-het		0
	V-het		0
	V-het		0
Summa			0

Summa förändring driftkostnad	1 349
Nämndens delfinansiering (-)	0
Total förändring av driftkostnad	1 349

Investeringen tas i bruk
Driftkostnad per månad *)

2024-07

112

Driftkostnad per år	2022	2023	2024	2025	2026
Driftkostnad per år			674	674	