

Mötesbok: Extra styrgrupp för ombyggnation

OK Kommunstyrelsens utskott för strategi

Datum: 2018-06-21

Plats: Kommunsalen

Kommentar:

Dagordning

Öppnande

Beslutsärenden

54 Utökat ombyggnadsprojekt3

Ombyggnation av särskilda boendet på Lillåhem

Orsa kommun har beslutat i KFM den 21 nov 2016 att Lillåhems särskilda boende ska byggas om för att kunna möta dagens och framtidens krav gällande arbetsmiljö för personal och ge ett bra och värdigt leverne för boende på Lillåhem.

Orsa Lokaler har fått uppdraget att tillsammans med verksamheten ta fram anpassade lokaler utifrån Lillåhems nuvarande plats och utformning.

Arbetet med programhandling och projektering har pågått från våren 2017 då KS tog beslut om kosthanteringen inom Orsa kommun.

Projektet har kommit så långt att vi nu står inför en upphandling av entreprenör.

Under projekteringen har det framkommit en del byggtekniska problem som gör det svårt att följa dagens lagkrav samt klara av arbetsmiljön under entreprenaden. Vid en ombyggnation så behöver man i sig inte följa dessa lagkrav, utan förhålla sig till kraven som var vid fastighetens uppförande.

Ombyggnationen av Lillåhem kommer vara så omfattande att kostnaden för att riva fastigheten ned till grund och återuppbygga den lika som tidigare blir ungefär densamma. Vid en nyproduktion kan vi följa dagens krav gällande takhöjder, energikrav mm och få en bra arbetsmiljö under entreprenaden och för verksamheten i sin dagliga drift.

I samband med detta måste vi ta ställning till om det finns synergier, att göra mer radikala förändringar som kan påverka Orsa kommuns långsiktiga strategier.

Orsa kommun hyr i dag lokaler på Orsagården för demensboende. Lokalytan är 4072 kvm och hyran är på ca 4,5 milj kr per år. (ca 1100 kr/kvm)

Kontraktet löper till den 31 mars 2021 med 5 års förlängning. Det är 24 månaders uppsägningstid vilket innebär att kontraktet måste sägas upp senast den 30 mars 2019 för omförhandling alt avslut.

Allt underhåll kring ytskikt ligger på hyresgästen. Lokalerna är i behov av renovering både tekniska installationer som vatten/avlopp, tätskikt i våtutrymmen och övriga ytskikt.

Räknar man med att en ytskiktsrenovering kostar 8000 kr/kvm, blir totalsumman ca 32,6 milj kr. med en avskrivningstakt på 15 år skulle det bli ca 2,2 milj kr/år. (ca 530 kr/kvm)

Fastighetsägaren bör i samband med en eventuell ytskiktsrenovering även utföra mer genomgripande åtgärder som stambyte, uppdatering elsäkerhet mm vilket med största sannolikhet kommer öka hyreskostnaderna. Hur mycket är svårt att veta och bör diskuteras med hyresvärden. En rimlig bedömning är att kostanden blir ungefär lika som ovanstående.

Trygghetsboendet som är i anslutning till Lillåhem ska fasas ut över tid så lokalerna kan nyttjas för annat vårdboende.

Orsabostäder AB ska under hösten/våren 2018/2019 utföra en tillgänglighetsinventering av sina fastigheter samt ta fram underlag för möjliga trygghetsboenden inom befintligt bestånd alt. nyproduktion.

Orsa Lokaler

Utifrån dessa förutsättningar finns det nu möjlighet att ta ett omtag kring Lillåhems ombyggnation.

Det skulle gå att ta med Orsa kommuns vårdboende på Orsagården till Lillåhem och utöka detta projekt med att bygga om befintligt trygghetsboende samt på, alternativt tillbyggnad av en våning på del av befintlig fastighet.

Synergier skulle bli att avdelningar kan ställas om till olika vårdbehov, lättare resursplanering då alla är under samma tak samt intern hyresvärd.

Projektet kan vid ett eventuellt omtag bli försenat ytterligare. Omprojektering krävs samt nytt bygglov.

Till dagens datum har projektet upparbetat ca 2,8 milj i projektering. En del av detta kan fortfarande användas vid en omprojektering.

Senaste kalkylen för projektet ligger på ca 103 milj exkl moms och min bedömning är att projektet skulle öka med ca 60–70 milj. Ser man till Orsagårdens bedömda kostnad för renovering så bör man ta ny ställning till hur vi ska gå vidare.

Orsagården kommer att bli hårt drabbad om Orsa kommun kliver ur kontraktet men det finns möjligheter för fastighetsägaren att omvandla dessa lokaler till trygghetsboende med en kvalité som blir attraktiv på marknaden.

Ett beslut om hur vi ska gå vidare är brådskande för att Orsa Lokaler AB ska kunna utföra upphandlingen enligt tidigare beslut eller meddela att projektet kommer läggas ner till förmån för ett nytt.

Orsa den 15 juni 2018

Orsa Lokaler AB

Roland Fällby
VD


Bernt Westerhagen
Styrelseordf


Hans-Göran Olsson
Vice styrelseordf



§ 54

OK KS 2017/00008-9

Utökat ombyggnadsprojekt

Beslut

Styrgruppen för ombyggnationen beslutar att:

- Utredda möjligheten att utöka Lillåhemsprojektet till att inrymma både Lillåhems och Orsagårdens särskilda boenden vid nuvarande Lillåhem.
- Uppdra till kommunchefen att till strategiutskottet tillika styrgrupp den 28 augusti redovisa de ekonomiska, behovs-, verksamhets-, tids- och planmässiga konsekvenserna av att utöka ombyggnationsprojektet.

Sammanfattning av ärendet

Orsa kommunfullmäktige har tidigare tagit beslut om att bygga om det särskilda boendet, Lillåhem. Orsa Lokaler AB har fått uppdraget att tillsammans med verksamheten ta fram anpassade lokaler utifrån Lillåhems nuvarande plats och utformning. Dock har det framkommit en del byggtkniska problem relaterade till dagens lagkrav samt arbetsmiljö under entreprenaden. Ombyggnationen kommer vara så omfattande att kostnaden för att riva fastigheten och bygga nytt kommer att vara densamma som att bygga om.

I skrivelsen från styrelsen i Orsa Lokaler AB beskrivs också behovet av att ta ställning till att göra ytterligare förändringar för att uppnå synergieffekter vid ombyggnationen. Ett förslag är att inrymma även demensboendet på nuvarande Orsagården i det särskilda boendet Lillåhem.

Beslutsunderlag

Skrivelse, Orsa Lokaler AB, 2018-06-15.

Yrkanden

Ordförande yrkar, med instämmande av Hans Sternbro (S), Anders Rosell (S) och Magnus Bjurman (S), följande:

- Utredda möjligheten att utöka Lillåhemsprojektet till att inrymma både Lillåhems och Orsagårdens särskilda boenden vid nuvarande Lillåhem.
- Uppdra till kommunchefen att till strategiutskottet tillika styrgrupp den 28 augusti redovisa de ekonomiska, behovs-, verksamhets-, tids- och planmässiga konsekvenserna av att utöka ombyggnationsprojektet.

Beslutsgång

Ordförande ställer proposition på sitt yrkande och finner att styrgruppen bifaller detta.

Sändlista

Orsa Lokaler AB, kommunchef