

PROJEKTPLAN

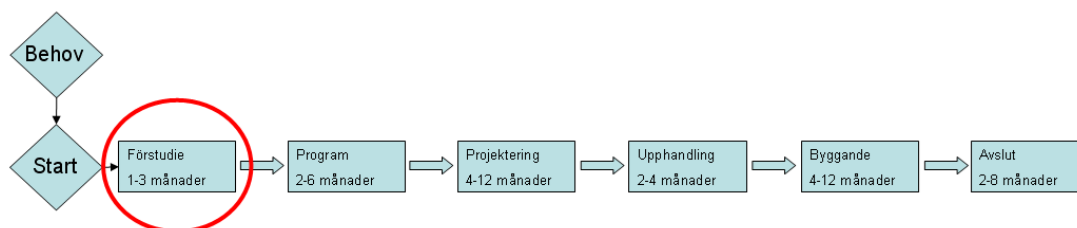
EKOLOGEN TILLBYGGNAD

Fastighet: Ekologen 1

Uppdragsgivare: Socialkontoret

FÖRSTUDIESKEDE

(Underlag för program)





PROJEKT/ VERKSAMHET	3
FASTIGHET	3
NUVARANDE VERKSAMHET	3
NUVARANDE LOKALSITUATION.....	3
KONTRAKT/AVTAL.....	3
GÄLLANDE KONTRAKT	3
<i>Verksamhetslokaler</i>	<i>3</i>
<i>Bostad.....</i>	<i>3</i>
NYA KONTRAKT/AVTAL.....	3
<i>Verksamhetslokaler</i>	<i>3</i>
<i>Bostad.....</i>	<i>3</i>
BESLUT OCH TJÄNSTEUTLÅTANDE	4
<i>Beslut.....</i>	<i>4</i>
UPPDRAGSBESKRIVNING	4
<i>Bakgrund.....</i>	<i>4</i>
<i>Syfte.....</i>	<i>4</i>
<i>Mål</i>	<i>4</i>
<i>Förutsättningar</i>	<i>4</i>
KONTAKTPERSONER	5
<i>Tekniska kontoret, Fastighetsavdelningen</i>	<i>5</i>
<i>Social kontoret</i>	<i>5</i>
<i>Frösunda omsorg AB (Verksamhet, ej varit delaktiga ännu)</i>	<i>5</i>
ORGANISATION UNDER FÖRSTUDIEN	5
PROJEKTORGANISATION	5
<i>Samverkan/samråd.....</i>	<i>5</i>
TIDER.....	6
<i>Önskemål från Socialkontoret.....</i>	<i>6</i>
<i>Tidplan projekt.....</i>	<i>6</i>
EKONOMI	6
<i>Budget för program och projektering</i>	<i>6</i>
<i>Budget för projekt</i>	<i>6</i>
KVALITET OCH MILJÖ.....	6
RISKER	7
MYNDIGHETER	7
STADSBYGGNADSKONTORET	7
<i>Gällande plan.....</i>	<i>7</i>
HANDLINGAR.....	7
<i>Ritningar</i>	<i>7</i>



PROJEKT/ VERKSAMHET

Projektnamn: Ekologen 1 kompletterande lgh

Fastighet

Beteckning: Ekologen 1

Objekt nr: 443

Adress: Santararavägen 34

Populärnamn: Santararavägens gruppboende

Nuvarande verksamhet

Boende för vuxna personer med behov av särskilt stöd i enlighet med lagen om särskilt stöd. (LSS)

Nuvarande lokalsituation

Idag råder det i kommunen ett underskott på platser för denna typ av boende enligt socialkontorets boendeplan år 2017-2025.

Kontrakt/Avtal

Gällande kontrakt

Verksamhetslokaler

Idag hyreskontrakt med Socialkontoret avseende verksamhetsytor samt även subvention av bostadshyreskontrakten beroende på betalningsförmågan.

Bostad

Idag finns 5 st hyreskontrakt som till viss del är subventionerade av socialkontoret.

Nya kontrakt/avtal

Verksamhetslokaler

Nytt kontrakt alternativt ett tillägg till befintligt kontrakt kommer behöva tas fram för den ytterligare lägenheten och de kostnadskonsekvenser som den medför.

Bostad

Ett ytterligare hyresavtal avseende den tillkommande lägenheten kommer att tas fram.



Beslut och tjänsteutlåtande

Beslut

FN 2017-02-16

Uppdragsbeskrivning

Bakgrund

Socialkontoret har i boendeplan för socialnämnden 2017-2025 aviserat behov av ytterligare LSS-boende. Idag bor nitton personer i boenden utanför kommunen. Flera av dessa önskar bo i kommunen

Syfte

Förstudien syfte har varit att ta fram underlag på hur en ytterligare lägenhet skulle kunna utformas så att den lämpar sig för ett LSS boende och passa in med befintlig byggnad.

Mål

I bifogad ritning framgår en möjlig planlösning som inrymmer alla de funktioner som är nödvändiga för denna typ av boende. Ritningen är avstämd med sakkunnig tillgänglighet samt överlämnad till kalkylföretag för tidigkalkyl.

Förutsättningar

I förstudien har vi tagit hjälp av Arkitekt- Storesunds Arkitekter som även är sakkunnig tillgänglighet samt Kalkylföretag-Ebab som tagit fram en tidig entreprenadbudget. Vi har vid kalkylering utgått från befintligt stomsystem och antagit att vi kan fortsätta tillbyggnaden i samma stil. Vi har inte påbörjat program och projektering och har därmed inte startat upp en konsultgrupp och fått fram detaljer rörande möjlig överkapacitet i befintliga installationer, konstruktionslösningar m.m.



Kontaktpersoner

Tekniska kontoret, Fastighetsavdelningen

Avdelningschef: Kristin Åberg Nilsson

Förvaltare: John Forslund

Projektledare: Anna Helin

Lokalplanerare: Yvonne Ekman

Social kontoret

Socialdirektör Britt Marie Ekström

Gruppledare LSS Eva Larsson

Frösunda omsorg AB (Verksamhet, ej varit delaktiga ännu)

Verksamhetschef Maria Friberg

Organisation under förstudien

Projektorganisation

Projektledare Anna Helin

Arkitekt- Storesunds Arkitekter Marie Storesund (även sakkunnig
tillgänglighet)

Marta Sereno

Kalkyl- Ebab Emil Bengtås

Samverkan/samråd

Lokalstrateg Yvonne Ekman
Socialdirektör Britt Marie Ekström
Projektledare bygg Anna Helin



Tider

Önskemål från Socialkontoret

Socialkontoret önskar dessa platser så snart som möjligt. För att kunna planera och förbereda för den ny inflyttade samt dennes familj (då en flytt kan vara en mycket stor omställning för den enskilda boenden) behövs en god dialog och framförhållning om minst 6 månader innan inflytt.

Tidplan projekt

Enligt den förenklade investeringsprocessen kommer tekniska kontoret att genomföra program, projektering samt upphandlingskriterier i ett skede och åiterrapporterar i samband med upphandling av entreprenör Totala projektet beräknas färdigställas under 2019.

Ekonomi

Budget för program och projektering

Kostnaden för att ta fram handlingar fram till upphandling beräknas uppgå till 500 000 kr

Budget för projekt

En bedömd slutkostnad beräknas landa på ca 3.700.000 kr

Kvalitet och miljö

Den tillkommande lägenheten skall ha en kvalitet som motsvarar lägst den befintliga kvaliteten i huset, men om skillnader finns skall den även uppfylla ställda krav i tekniska kontorets ramhandling avseende LSS-boende. Tillbyggnaden skall anpassas till befintlig byggnad med god energiprestanda. Varor och produkter skall vara kontrollerade gentemot en etablerad miljödatabas. Som exempel skall enligt byggvarubedömningen produkter med kriterier ”rekommenderad” eller ”accepterad” användas.

Risker

Risk finns att projektet växer i omfattning så att den även omfattar befintliga installationer. Vilket skulle kunna få till följd omfattande kostnader och kompletteringar i befintlig byggnad. Vi utgår nu från att befintliga aggregat och värme pannor är utförda med marginal och räcker även till den tillkommande ytan.

Under produktion kommer verksamhetens kontorsytor att behöva evakueras tillfälligt. Dessutom kan störningar i form av buller påverka de boende. För att minimera dessa störningar tidplaneras projektet i samverkan med socialkontoret och verksamheten.



Myndigheter

Stadsbyggnadskontoret

Gällande plan

- D101

Handlingar

Ritningar

- A-plan, se bilaga 2