

2019-03-01

Evakueringsboende, Björkbacken i Gusum

Bakgrund

Valdemarsviks kommun och Riksbyggen har sedan februari 2018 i projektform samarbetat kring ombyggnation av Ringgårdens vård- och omsorgsboende till anpassat boende för framtida behov. Ett boende som innehåller 30 lägenheter för äldre, gemensamhetsutrymmen och lämpliga personalutrymmen. I projektet ingår övriga verksamheter som inryms inom fastigheten som tillagningskök, hemtjänstverksamhet, hälso- och sjukvård samt lokalsamverkan med skolan kring gemensam matsal.

Ombyggnationen omfattar samtliga lägenheter, matsalar, arbetsplatser, omklädningsrum för medarbetare, tillagningskök, men också tillskapande av bland annat gästrum och möjlighet till parboende.

Ombyggnationen är så omfattande att ingen verksamhet kan bedrivas under ombyggnationen av Ringgårdens vård- och omsorgsboende. Tre alternativ till evakueringsboende för boende på enheterna Björken och Rönnen har framarbetats. Dessa tre alternativ är; köp av platser i annan kommun, modullösning med placering i Ringarum samt Björkbacken i Gusum. Styrgruppen beslutade att föra fördjupade diskussioner med Björkbackens fastighetsägare, RK teknik, kring evakueringsboende i Gusum.

Björkbacken i Gusum

Björkbacken har tidigare varit vård- och omsorgsboende och under några år HVB för ensamkommande flyktingbarn. Inom fastigheten inryms 20 lägenheter fördelade på två plan, 16 rum med dusch/wc och 4 rum som delar på två duschutrymmen, tillagningskök, matsal, gemensamhetslokaler och personalutrymmen. Tre lägenheter planeras att användas till expedition för medarbetare, sjuksköterskor och rehabiliteringspersonal samt personalrum. Hemtjänstgrupperna i Gusum och Ringarum kommer också att utgå ifrån Björkbacken.

För att kunna bedriva en trygg och säker vård för boende och en god arbetsmiljö för medarbetarna under evakueringstiden finns behov av viss anpassning av lokalerna. Fastighetsägaren genomför en allmän översyn av fastigheten gällande ventilation, el, värme, vatten, belysning, utrymningsvägar mm.

Det har framkommit att brandskyddet och hissen behöver åtgärdas och säkerställas enligt gällande lagstiftning och brandkrav, därutöver finns behov av verksamhetsanpassningar i form av iordningställande av tvättrum på båda planen samt RWC på entréplanet.

Anpassning och kostnadskalkyl

Fastighetsägaren har lämnat en grov kostnadskalkyl för anpassning av lokalerna. Kalkylen är beräknad från och med augusti 2019 till och med december 2020 och omfattar:

Anpassning/ombyggnation för evakueringsboende

-10 boenderum plan 1 och 10 boenderum plan 2 med Ei60-sektionering och brandhämmande ytor enligt brandkrav.

-övriga ytor plan 1 och 2 brandhämmande ytor, enligt brandkrav.

-erforderlig boendesprinkler plan 1 och 2.

-utrymningslösningar typ trappor/ramper/nödskyltning mm från plan 1 och 2.

-hiss plan 0-2.

Kostnadskalkyl

Gällande 2019

1. Debitering i augusti månad 2019 för första kostnaden för anpassning av boendet,
2 100 000 kr

Gällande 2020

1. Debitering av månadshyra 68 000 kr, löper i 12 månader = **816 000 kr**
2. Debitering i januari månad 2020 för andra kostnaden för anpassning av boendet,
1 080 000 kr

Total beräknad kostnad: 3 996 000 kr

Tillkommande kostnader

Kostnader för nedanstående åtgärder för verksamhetsanpassning och tillgänglighetskrav tillkommer och är ännu inte beräknade.

- Breddning av 1 lägenhetsdörr
- RWC på entréplanet
- Tvättrum
- Trygghetslarm ca 180 000 kr (kommer att tas med till Ringgården)
- Kabeldragning i fastigheten
- Kostnader för flyttning och magasinering av inventarier

Nuvarande hyresintäkter på Ringgården

Hyresintäkterna är baserade på 19 lägenheter (8 lägenheter på Björken och 11 lägenheter på Rönnen), Hyran utifrån 2019 års nivå varierar mellan 4 878 kr till 5 126 kr per månad beroende på lägenhetsstorlek.

Hyresintäkt per månad: 92 580 kr

Hyresintäkt per år: 1 110 960 kr

Hyresintäkter på Björkbacken

Hyresintäkter på Björkbacken kommer att anpassas efter lägenhetens/rummets storlek som varierar mellan 16-30 kvm. Hänsyn måste även tagas till standarden på Björkbackens boende. Beräkningen av hyresintäkterna är ännu inte gjord.