

2015-08-25

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/606-287

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Bostadsanpassning för genomgångsbostäder i Rosa villan, fastigheten Björknäs 1:277

Startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för lokalanpassning till bostäder om maximalt 2,3 miljoner kronor projekt nummer 98100461. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 11 november 2013 § 250, beviljad ram för social- och äldrenämndens behov av bostäder/lokaler (huvudprojektnummer 98000080) för genomförande av ny, till- och ombyggnationer av lokaler och bostäder för av nämnden finansierade verksamheter.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Sedan 2013 har Rosa villan på fastigheten Björknäs 1:277 stått outhyrd efter en tids uthyrning som gruppbostad med två boenden. En mindre renovering och anpassning till tydligare indelning för två bostäder, skulle medföra att huset åter blir beboeligt och samtidigt tillgodose socialnämndens behov av genomgångsbostäder.

Under förutsättning att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked i enlighet med beslutsförslaget, så kan anpassningen påbörjas redan under oktober i år och avslutas innan årsskiftet 2015/2016.

Ärendet

Rosa villan på fastigheten Björknäs 1:277 har tidigare varit uppe för diskussion för ombyggnad och anpassning till två bostäder. På grund av att huset tidigare utsatts för en brand och ett antal mindre vattenskador, har även förslag om rivning diskuterats. Genom att med mindre medel fräscha upp befintliga rum och installationer såsom två kök samt



saniteter, föreslås Rosa villan kunna nyttjas för genomgångsbostad utifrån socialnämndens behov och önskemål.

I samband med renoveringen föreslås åtgärder vidtas för att dela upp villan i två boenden med normal standard. Detta innebär bland annat att måla väggar och tak och lägga nya mattor på golv. Två kök kommer att renoveras och våtutrymmena anpassas med ny plastmatta samt nytt sanitetsporcelain och dusch. Utöver detta kommer även befintligt tegeltak och fasad ses över, ytskikten i källarplan förbättras och två tvättmaskiner installeras samt möjlighet till förråd för boende ses över.

Lokalenheten har idag tillsyn över Rosa villan, som ligger bredvid Björknäs förskola, och det finns farhågor från förskoleverksamheten och andra närliggande verksamheter att den nu vakanta villan ska locka till vandalisering. Genom att föreslagen anpassning möjliggör tillgång till två boenden utifrån socialnämndens behov, får även närboende och förskola en trygg och säker närmiljö.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för bostadsanpassningen beräknas uppgå till totalt 2,3 miljoner kronor. Kommunfullmäktige beviljade den 11 november 2013, § 250, totalt äskade medel om 35 miljoner kronor för huvudprojekt för av social- och äldrenämnden finansierade verksamheter. I dagsläget återstår cirka 27,7 miljoner kronor. Investeringssmedel för Rosa villan föreslås tas i anspråk ur denna ram.

Det tidigare gruppboendet som funnits i lokalerna fram till hösten 2012 har haft en hyra om 1 100 kronor per kvadratmeter och år. Efter föreslagen bostadsanpassning för genomgångsbostad, två separata boenden, beräknas hyran att uppgå till cirka 1 570 kronor per kvadratmeter och år.

Tidplan

Start	oktober 2015
Färdigställande	december 2015
Entreprenör	ramavtal, Stockholm Stadsbyggare AB
Avskrivningstid	10 år
Kapitalkostnad/hyra	264 565 kr/år

Konsekvenser för barn

Rosa villan är omtalad i området och närboende är oroade över att villan, som den ser ut idag, lockar till sig skadegörelse och obehöriga personer. Villan ligger invid Björknäs förskola och utanför tomtens har skolelever sin gångväg till Björknässkolan. I närheten ligger även Björknäs fritidsgård och Herrgårdsgården.



Genom detta investeringsförslag bidrar Nacka kommun till att avhjälpa behovet av genomgångsbostäder, vilket i förevarande ärende motsvarar två stycken tvårumslägenheter där tillfälligt boende för mindre barnfamilj är möjlig.

Bilagor

1. Investeringskalkyl Rosa villan
2. Planritning Rosa villan

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Gunilla Styf
Förvaltare
Lokalenheten