

Ombyggnation lokal, Solskiftes barn- och ungdomsverksamhet

Sammanfattning

Lokalerna som verksamheten bedrivs i har behov av ökad brandsäkerhet med anledning av att individer i verksamheten har begränsade eller inga förutsättningar att sätta sig själv i säkerhet vid händelse av en brand. Genom föreslagen ombyggnation ges ett skäligt brandskydd utifrån verksamheten och dess faktiska förhållanden.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta

- Uppdrag Kommunstyrelsens förvaltning att beställa av Armada Fastighets AB ombyggnation av Solskiftesvägen 3 A-D till att uppfylla skäligt brandskydd för verksamheten,
- Finansiering av ombyggnationen sker genom tilläggshyresavtal med en hyreskostnad om ca. 912 000 kr/år och rymms inom Socialförvaltningens budgetram för 2024 och samt bereds i budgetprocessen för 2025 och framåt.

Bakgrund

I lokalerna på Solskiftesvägen 3 A-D bedrivs boende, korttidsvistelse och korttidstillsyn för barn och ungdomar med biståndsbedömda insatser. Socialförvaltningen driver verksamheten i egen regi och säljer även boendeplatser till idag tre andra kommuner, genom att finnas som valbar leverantör vid val av boendeplats i enlighet med Lagen om valfrihet (LOV). Utöver dessa finns även individavtal med andra kommuner. Inom boendet finns totalt 27 boenderum. Idag är det 50 inskrivna barn och ungdomar med olika beviljade insatser i verksamheten. 39 av individer är folkbokförda i Österåkers kommun och 11 individer är folkbokförda i andra kommuner.

Brandsäkerhetens omfattning utgår ifrån den verksamhet/verksamheter som bedrivs i byggnaden och delas in i en eller flera verksamhetsklasser (Vk).

Verksamhetsklass 5 omfattar utrymmen där det förväntas vistas personer som har begränsade eller inga förutsättningar att sätta sig själv i säkerhet. Vk5B utgörs av olika typer av behovsprövade boenden där behovsprövningen sker mot lagstiftning och preciseras i Boverkets byggregler (BBR).

Nybyggnationskrav avseende brandsäkerhet för denna typ av verksamhet enligt BBR är bland annat automatisk boendesprinkleranläggning, brandtekniskavskiljning av boenderum i klass EI60. Byggreglerna är inte retroaktiva men utgör en vägledning för bedömning av skälighetsnivå.

Armada Fastighets AB har på uppdrag av Socialförvaltningen tagit in en brandkonsult för att se över brandsäkerheten i verksamhetslokalen. Konsulten har gjort bedömningen avseende vilka åtgärder byggnaden behöver kompletteras med för att tillgodose ett skäligt brandskydd.

Fastighetsägaren Armada Kommunfastigheter AB har beräknat investeringskostnaden för föreslagna åtgärder till ca. 12 mkr och motsvarar ett hyrestillägg på ca. 912 000 kr/år med 20 års avskrivning. Grundhyreskostnaden för lokalen 2024 är 1 286 520 kr/år vilket innebär en total hyreskostnad om ca. 2,2 mkr efter ombyggnation. Utöver ombyggnationskostnaden tillkommer kostnader för verksamheten med anledning av ombyggnationen så som flyttkostnader, kostnader för eventuellt extra personal, omställningskostnader osv.

Förvaltningens slutsatser

Lokalerna som verksamheten bedrivs i har behov av ökat brandskydd med anledning av att individer i verksamheten har begränsade eller inga förutsättningar att sätta sig själv i säkerhet vid händelse av en brand. Åtgärder för att säkerställa ett skäligt brandskydd bedöms som nödvändiga. Alternativ till ombyggnation som till exempel köp av verksamhet utanför kommunen bedöms som ett mer kostnadsdrivande alternativ långsiktigt.

Socialförvaltningens bedömning är att kostnaden för investeringen genom tilläggshyresavtal ryms inom befintlig budgetram för 2024. Finansiering för 2025 och framåt hanteras i kommande budgetprocess. För 2024 har verksamheten en budget i balans. Genom att kunna erbjuda insatser till individer även utanför kommunen skapas en större verksamhet vilket ger fördelar avseende schemaläggning samt att rekrytera och behålla personal.

Behovet av antalet individplatser för verksamheten bedöms av Socialförvaltningen svår att förutsäga. Med kommunens planerade befolkningsökning bedöms att behovet av antalet platser skulle kunna komma att öka. Genom att samtliga platser idag inte nyttjas till individer folkbokförda i kommunen finns möjlighet att tillgodose ett framtida behov av insatser som är biståndsbedömda likväl som möjlighet vid ett minskat behov inom kommunen kunna öka andelen insatser som säljs till andra kommuner med ett ökat behov.

Tidigare beredning

Staffan Erlandsson
Kommundirektör

Magnus Bengtsson
Ekonomidirektör

Expedieras
Akt
Socialförvaltningen