**KARLSTADS KOMMUN****TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN**

Tjänsteskrivelse 2012-05-04

Elin Brantedal, 054-540 67 91

elin.brantedal@karlstad.se

Teknik- och fastighetsnämnden

2012-05-23

Ärende 14

Utveckling av trygghetsboende i Molkom

Dnr TFN-2012-946 Dpl 60

Teknik- och fastighetsförvaltningens förslag

Godkänna teknik- och fastighetsförvaltningens förslag till upplägg, prospekt och tidsplan.

Sammanfattning av ärendet

Karlstads kommun söker samarbetspartner för utveckling av ett trygghetsboende inom Molkoms tätort. För att möjliggöra detta har ett upplägg tagits fram som innebär att information, bl a i form av ett prospekt, ska gå ut till möjliga intressenter och genom vidare diskussioner, planarbete och avtal skall processen leda fram till ett färdigt trygghetsboende i Molkom.

Beslutsunderlag

Teknik- och fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse den 25 april 2012.

Utkast till prospekt

Utdrag ur Boverkets ”Sök stöd för äldreboendestäder.

Ärende

Det har konstaterats att det finns en efterfrågan på tillgänglighetsanpassat boende för äldre i Molkoms tätort och en plats som anses som lämplig har tagits fram.

Karlstads kommun söker en samarbetspartner för att i ett tidigt skede gemensamt kunna utveckla trygghetsboendet. Samarbetspartnern ska åta sig såväl uppförande som förvaltning av trygghetsboendet.

För att hitta en samarbetspartner har följande upplägg tagits fram:

- 1) Inleda processen av att fånga upp intressenter av upplägget ”Trygghetsboende i Molkom”, (exempel på intressenter är fastighetsförvaltare, byggtreprenörer mm) med att sammanställa prospekt med behov/krav samt annonsering i tidningar.

- 4) En eller flera utsedd/a person/er ur arbetsgruppen åker till möjlig intressent för att presentera upplägget ”Trygghetsboende Molkom”
- 5) Om intresse finns inleds en förhandling med intressent/er där KBAB **kan** vara en blockhyrespart.
- 6) Ett samarbetsavtal skrivs när parter nått en överenskommelse (ej bindande).
- 7) Ett exploateringsavtal skrivs när parter nått en överenskommelse (Planprocess färdigställd).
- 8) Försäljning av fastighet sker.

Tidsplan:

Samarbetsavtal med entreprenör augusti 2012.

Planprocessen påbörjas hösten 2012 och beräknas vara klar våren 2013.



Hans Wennerholm
teknik- och fastighetsdirektör

Thord Tärnbrant
enhetschef

Beslutet skickas till

Elin Brantedal, teknik- och fastighetsförvaltningen

Thord Tärnbrant, teknik- och fastighetsförvaltningen

Torbjörn Frykstedt, teknik- och fastighetsförvaltningen



KARLSTADS KOMMUN

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Prospekt

Trygghetsboende i Molkom

Inbjudan

Karlstads kommun bjuder in till diskussion om att tillsammans med en entreprenör ta fram ett trygghetsboende i Molkom. Entreprenören ska vara intresserad av att bygga och förvalta trygghetsboendet.

Bakgrund

Det har konstaterats att det finns en efterfrågan på tillgänglighetsanpassat boende för äldre även i kommunens mindre tätorters centrum. Karlstads kommun har genom en lokaliseringsstudie tagit fram en plats i Molkom som bedöms vara lämpad för trygghetsboende.

Molkom med omland

Molkom ligger cirka tre mil norr om Karlstad längs riksväg 63. År 2012 har Molkom med omland en befolkningsmängd på ca 3 800 personer med en medelålder på 44,8 år.

I centrala Molkom finns flera servicepunkter, däribland uttagsautomat, vårdcentral, bibliotek, sporthall, livsmedelsbutik, frisörsalonger, butiker, medborgarkontor och tandvård. Utöver den kommunala grundskolan Nyeds skola, som inhyser ca 420 elever, finns också Molkoms Folkhögskola, med cirka 130 studenter per termin.

Antalet småhus i Molkom med omland är ca 1 360 och antalet lägenheter i flerbostadshus är ca 410. Småhus utgör 77 procent av bostadsbeståndet och enligt uppgifter från Molkoms medborgarkontor är efterfrågan på hyreslägenheter konstant. Medianbeloppen för sammanräknad förvärvsinkomst 2010 var 240 000kr vilket är ca 5 procent lägre än kommungenomsnittet.

Enkätundersökning om trygghetsboende 2008

Nästan en fjärdedel av Molkoms befolkning är över 64 år och efterfrågan på boende för äldre är stor. I en enkätundersökning om trygghetsboende genomförd i Molkom med omland hösten 2008 uppgav nära en fjärdedel av respondenterna (147 st) ett intresse av att flytta förhållandevis snart. Av dessa ville 16 procent byta boende omgående medan 84 procent inom en femårsperiod. Ytterligare 120 personer visade intresse för att flytta inom en 10-årsperiod.

Av de som vill flytta inom fem år var trygghetsboende den boendeform som fick störst intresse med 47 procent medan 28,5 procent föredrog servicehus. Övriga 24,5 procent uppgav eget hus eller annat. Totalt i undersökningen var det 46,3 procent som var intresserade av trygghetsboende.

Majoriteten av de tillfrågade i undersökningen (45 procent) angav att hyresrätt var den mest önskvärda formen och att två rum och kök (46,5 procent) var den mest lämpliga storleken på boende.

Området

Området ligger mellan Sjövägen och Storgatan, centralt i Molkom ca 200 m från vårdcentral och från busshållplats. I norr ligger området lite högre i förhållande till Storgatan, medan det i södra delen ligger ungefär i samma nivå som gatan. Angöring i norr kan ske från Sjögatan, medan det i söder finns möjlighet att angöra från både Sjögatan och Storgatan.

Fastigheterna som berörs är Karlstad Molkom 1:137 och 1:138 och ägs av Karlstads kommun. Området är ca 9 000 m².

Omgivningar

Norr om området finns en villatomt mot Skolgatan, öster om denna finns förskola. Söder därom är marken obebyggd och längre ner mot Graningevägen finns parkering och busshållplats.

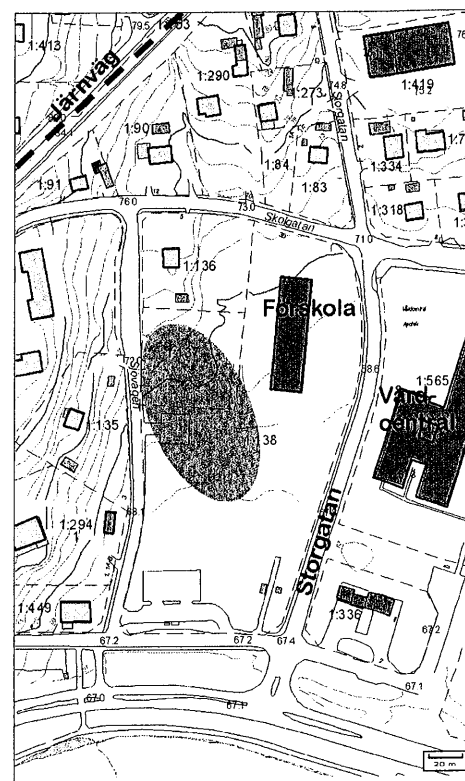
Området är påverkat av buller från väg 63 och även från järnvägen.

Markförhållanden

Södra delen av området genomkorsas i nord-sydlig riktning av ett större dagvattendike som antingen behöver kulverteras eller kan nyttjas som ett inslag i en parkmiljö med gångbroar över.

Vegetation

Den norra delen är en gammal bostadstomt med en del uppvuxna träd, bland annat ett större äppelträd som är mycket centralt placerat på tomten.



Ledningar

En mindre del av området nyttjas idag som personalparkering för vård- och omsorgsförvaltningen. Parallellt med dagvattendiket finns VA-ledningar upp till den tomt som tidigare var bebyggd. Fjärrvärmeledningar finns i Skolgatan och i Graningegatan.

Detaljplan

Detaljplanen anger för det utpekade området bostad, småindustri, centrumändamål, handel och kontor i tvåvåningsbyggnader. För bostäder i södra delen av området och för högre byggnader måste ny detaljplan tas fram. Bebyggelsen måste utformas på sådant sätt att bullerpåverkan från järnväg och väg 63 minskas.

Investeringsstöd till äldreboende

Den 26 november 2009 beslutade regeringen att stöd ska kunna lämnas till trygghetsbostäder. Bestämmelserna trädde i kraft 1 januari 2010, men stödet för trygghetsbostäder gäller retroaktivt för ny- eller ombyggnad som påbörjats från och med den 1 oktober 2009. Regeringen har den 22 december 2011 beslutat att förlänga investeringsstödet för äldreboende till den 31 december 2014. Detta innebär att byggprojektet måste påbörjas senast den 31 december 2014. Med trygghetsbostäder avses bostadslägenheter och utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation och där det finns personal som dagligen på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Trygghetsbostäder kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Ytterligare ett krav är att bostäderna ska innehas av personer som fyllt 70 år. När det gäller makar, sambor eller syskon räcker det med att en av personerna har fyllt 70. Länsstyrelsen ska ha ansökan senast sex månader från påbörjandet. Projektet ska vara färdigt senast två år från påbörjandet. När projektet är färdigt har byggherren sex månader på sig att ansöka om utbetalning.

För mer information se: <http://www.boverket.se/Bidrag--Stod/Hyreshus/Investeringsstod-till-aldrebostader/>

Avtal

Teknik- och fastighetsförvaltningen tecknar samarbetsavtal med den entreprenör som bäst svarar upp mot projektets målsättning. Under denna avtalstid ska parterna tillsammans undersöka bland annat marknadsförutsättningar och byggtekniska lösningar. Man ska även komma överens om hur entreprenören tänker sig att upplåta lägenheterna. Om så krävs och rätt förutsättningar ges kan det kommunala bostadsföretaget KBAB tänka sig att skriva ett blockhyresavtal med entreprenören. I sådana fall ska KBAB vara med i dialogen för att se om förutsättningar finns för att komma överens. KBAB kommer oavsett lösning inte att ansvara för förvaltningen utan den måste ordnas av entreprenören.

Om teknik- och fastighetsförvaltningen och entreprenören kommer överens om att genomföra projektet tecknas ett exploateringsavtal med entreprenören. Blir det inget projekt avslutas samarbetet. Parterna står för egna nedlagda kostnader och det står teknik- och fastighetsförvaltningen fritt att fortsätta projektet med en annan samarbetspart.

Minimikrav

Det står entreprenören fritt att ge förslag på hur projektet ska utformas, hur många lägenheter som man vill bygga och vilka hyror man vill ta ut. Om KBAB ska teckna blockhyresavtal så är deras bedömning att antalet lägenheter bör ligga mellan 10-15 st. Maximal hyresnivå är 1200 kr/m²,år. Lägenhetsstorleken är 2:or och 3:or med bra tillgänglighet och rejäla badrum. Gemensamhetsyta motsvarande en lägenhet räcker. Parkeringsmöjligheter ska finnas för bilar.

Tidsplan

Bidrag kan ges för projekt som startas före 31/12 2014

Avtal med entreprenör augusti 2012

Planarbete hösten 2012 till våren 2013

Sök stöd till äldreboendestäder

Regeringen har den 22 december 2011 beslutat att förlänga investeringsstödet för äldreboendestäder till den 31 december 2014. Investeringsstöd ges för projekt som skapar äldreboendestäder genom nybyggnad eller ombyggnad. Stöd ges till boendestäder som räknas som särskilda boendeformer enligt socialtjänstlagen och till trygghetsboendestäder.

Investeringsstöd till äldreboendestäder har sedan 2007 kunnat lämnas för att bygga särskilda boenden för äldre, och sedan 2010 även för att bygga trygghetsboendestäder för personer som fyllt 70 år. Förordningen om investeringsstöd sträckte sig tidigare till och med den 31 december 2011. Regeringen har den 22 december 2011 beslutat att förlänga stödet. Detta innebär att byggprojektet måste påbörjas senast den 31 december 2014.

Med särskilda boendeformer för äldre avses boende enligt 5 kap. 5 § socialtjänstlagen. För att kunna bo i särskilt boende krävs en biståndsprövning och ett beslut från kommunen. Med trygghetsboendestäder avses bostadslägenheter och utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation och där det finns personal som dagligen på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Trygghetsboendestäder kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Ytterligare ett krav är att bostäderna ska innehas av personer som fyllt 70 år.

FÖLJANDE TIDSFRISTER GÄLLER:

- För särskilda boendeformer ska projektet påbörjas under perioden 1 januari 2007 - 31 december 2014.
- För trygghetsboendestäder ska projektet påbörjas under perioden 1 oktober 2009 - 31 december 2014.
- Länsstyrelsen ska ha ansökan senast sex månader från påbörjandet.
- Projektet ska vara färdigt senast två år från påbörjandet.
- När projektet är färdigt har du sex månader på dig att ansöka om utbetalning.

Observera att de olika tidsfristerna saknar undantag!

Utöver detta finns fler villkor som ska vara uppfyllda. Läs därför igenom vår information mycket noga. Stödet söker du hos din länsstyrelse och det är också till länsstyrelsen som du ska vända dig om du har frågor.

BIDRAGETS STORLEK

Vid nybyggnad får du 2 600 kronor per kvadratmeter i bidrag, vid ombyggnad 2 200 kronor. Är bostaden tänkt för bara en person får du bidrag för som mest 50 kvadratmeter, varav 15 kvadratmeter för gemensamma utrymmen. Är bostaden avsedd för två personer kan du få bidrag för högst 70 kvadratmeter, varav 20 kvadratmeter för gemensamma utrymmen.

INFORMATIONSBROSCHYR OCH ANSÖKNINGSBLANKETT

[Informationsbroschyr](#) (utg 7, 6 sidor, ändrad 120120)

[Ansökningsblankett](#) (utg 6, 5 sidor, ändrad 120120)