

Tjänsteutlåtande

Kommunkansliet

Till Kommunstyrelsen

Datum 2014-11-03

Dnr KS 2014/0310

Förstudie särskilt boende för äldre på Ljusterö

Sammanfattning

Kommunfullmäktige gav 2013 Vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att genomföra en förstudie Ljusterö särskilt boende. Förstudien ska rapporteras under 2014.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna rapporten om förstudie Ljusterö särskilt boende.
2. Ge Armada Fastighets AB i uppdrag att gemensamt med Vård- och omsorgsnämnden projektera för ett särskilt boende för äldre med tio platser vid Görjansgården.
3. Lämplig placering avgörs under projekteringen.
4. Finansiering av projektering sker genom framtida hyra av särskilt boende på Ljusterö som utges till Armada Fastighets AB och som får uppgå till maximalt 2 044 000 kr per år.
5. Vård- och omsorgsnämndens begäran om förstärkt budgetram med 10 373 596 kr per helår från och med 2017 eller när det särskilda boendet står färdigt beaktas i budgeten för 2017.
6. Ge Vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att ta fram förslag på ersättning för särskilt boende på Ljusterö inför budget 2017.

Bakgrund

I tjänsteutlåtandet från Socialförvaltningen hänvisas till den bilaga som redovisar förstudien. I övrigt skriver man i tjänsteutlåtandet "Ett förslag där Armada Fastighets AB projekterar för tio lägenheter vid Görjansgården på Ljusterö förordas baserat på förstudien.

Vård- och omsorgsnämnden bör inför att det särskilda boendet på Ljusterö ska starta fastställa slutligt förslag på en ersättning för driften av det särskilda boendet. En uppskattning har gjorts i förstudien av en viss bemanning och kostnadsbild. Inför starten kan en mer rimlig bedömning av ersättningsnivå göras baserad på faktorer som då är kända."

Förvaltningens slutsatser

Kommunstyrelsens kontor, kommunkansliet, har inget att erinra.

Tjänsteutlåtande

Tidigare beredning och beslutsunderlag

Vård- och omsorgsnämnden har behandlat ärendet 2014-12-28, § 9:8.

Bilagor

1. Utdrag ur Vård- och omsorgsnämndens protokoll 2014-10-28, § 9:8.
2. Socialförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-10-28.



Jan-Olof Friman
Kommundirektör



Peter Breme
Kanslichef

VON § 9:8

Dnr. VON 2014/0074-735

Utdrag: KS/KF, akt

Förstudie särskilt boende för äldre på Ljusterö

Ärende

Kommunfullmäktige gav 2013 Vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att genomföra en förstudie Ljusterö särskilt boende. Förstudien ska rapporteras under 2014.

Beslutsunderlag

Socialförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-10-15.

Yrkande

Mikael Ottosson (KD) yrkar bifall till beslutsförslaget innebärande att Vård- och omsorgsnämnden föreslår Kommunstyrelsen besluta att godkänna rapporten om förstudie Ljusterö särskilt boende, ge Armada Fastighets AB i uppdrag att gemensamt med Vård- och omsorgsnämnden projektera för ett särskilt boende för äldre med tio platser vid Görjansgården, att lämplig placering avgörs under projekteringen, att finansiering av projekteringen sker genom framtida hyra av särskilt boende på Ljusterö som utges till Armada Fastighets AB och som får uppgå till maximalt 2 044 000 kr per år, att Vård- och omsorgsnämndens ram förstärks med 10 373 596 kr per helår från och med 2017 eller när det särskilda boendet står färdigt samt att Vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att ta fram förslag på ersättning för särskilt boende på Ljusterö inför budget 2017. Mikael Ottosson lämnar ett tilläggsyrkande under p. 3 i beslutsförslaget innebärande att Vård- och omsorgsnämnden föredrar alternativ B. Jörgen Palmberg (S) lämnar ett tilläggsyrkande i form av punkt 7 i beslutsförslaget innebärande att Vård- och omsorgsnämndens föreslår Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige att se över möjligheterna för att inrätta parboende.

Propositionsordning

Ordföranden frågar om Vård- och omsorgsnämnden beslutar enligt Mikael Ottossons (KD) yrkande samt Mikael Ottossons och Jörgen Palmberg (S) tilläggsyrkanden och finner att så är fallet.

Vård- och omsorgsnämnden föreslår Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna rapporten om förstudie Ljusterö särskilt boende.
2. Ge Armada Fastighets AB i uppdrag att gemensamt med Vård- och omsorgsnämnden projektera för ett särskilt boende för äldre med tio platser vid Görjansgården.
3. Lämplig placering avgörs under projekteringen, Vård- och omsorgsnämnden föredrar alternativ B.

Forts. nästa sida


Justerandes signaturerM.O.
Utdragsbestyrkande

Forts. VON § 9:8

4. Finansiering av projekteringen sker genom framtida hyra av särskilt boende på Ljusterö som utges till Armada Fastighets AB och som får uppgå till maximalt 2 044 000 kr per år.
 5. Vård- och omsorgsnämndens ram förstärks med 10 373 596 kr per helår från och med 2017 eller när det särskilda boendet står färdigt.
 6. Ge Vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att ta fram förslag på ersättning för särskilt boende på Ljusterö inför budget 2017.
 7. Se över möjligheterna för att inrätta parboende.
-

 M.O

Tjänsteutlåtande

Socialförvaltningen

Till Vård- och omsorgsnämnden

Datum 2014-10-15

Dnr VON 2014/0074

Förstudie särskilt boende för äldre på Ljusterö

Beslutsförslag

Vård- och omsorgsnämnden föreslår Kommunstyrelsen föreslå Kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna rapporten om förstudie Ljusterö särskilt boende.
2. Ge Armada Fastighets AB i uppdrag att gemensamt med Vård- och omsorgsnämnden projektera för ett särskilt boende för äldre med tio platser vid Görjansgården.
3. Lämplig placering avgörs under projekteringen.
4. Finansiering av projekteringen sker genom framtida hyra av särskilt boende på Ljusterö som utges till Armada Fastighets AB och som får uppgå till maximalt 2 044 000 kr per år
5. Vård- och omsorgsnämndens ram förstärks med 10 373 596 kr per helår från och med 2017 eller när det särskilda boendet står färdigt.
6. Ge Vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att ta fram förslag på ersättning för särskilt boende på Ljusterö inför budget 2017.

Bakgrund

Kommunfullmäktige gav 2013 Vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att genomföra en förstudie Ljusterö särskilt boende. Förstudien ska rapporteras under 2014.

Förvaltningens slutsatser

I föreliggande bilaga redovisas förstudien. Ett förslag där Armada Fastighets AB projekterar för tio lägenheter vid Görjansgården på Ljusterö förordas baserat på förstudien.

Vård- och omsorgsnämnden bör inför att det särskilda boendet på Ljusterö ska starta fastställa slutligt förslag på en ersättning för driften av det särskilda boendet. En uppskattning har gjorts i förstudien av en viss bemanning och kostnadsbild. Inför starten kan en mer rimlig bedömning av ersättningsnivå göras baserad på faktorer som då är kända.

Bilagor

Förstudie av särskilt boende på Ljusterö 2014-10-13



Anne Simmasgård
Socialchef



Sara Eriksson
Sakkunnig inom funktionshinder

Österåkers kommun
Socialförvaltningen

Datum: 2014-10-15

Förstudie för särskilt boende på Ljusterö

Bakgrund

I budget 2013 gav Kommunfullmäktige Vård- och omsorgsnämnden i uppdrag att göra en förstudie för Ljusterö särskilt boende. Uppdraget ska återrapporteras till Kommunfullmäktige under 2014.

Armada Fastighets AB har tagit fram förslag på tre alternativa placeringar av ett särskilt boende vid Görjansgården på Ljusterö och uppskattade hyror och driftskostnader har beräknats utifrån dem. Hyrorna är preliminära och kan slutligen bestämmas först när en mer omfattande projektering görs i samband med beställning av byggnation. Två av alternativen (A och B) är placerade väster om Görjansgården, rymmer 10 lägenheter och kräver en detaljplaneändring. Ett av alternativen (C) är placerad öster om Görjansgården, rymmer 8 lägenheter och kan byggas inom befintlig detaljplan.

Driftkostnader för verksamheten har beräknats utifrån 10 respektive 8 platser.

Sammanfattning

Vård- och omsorgsnämndens nettokostnadsram skulle behöva förstärkas med 10 373 596 kr om alternativ A eller B med 10 lägenheter väljs eller med 9 429 428 kr om alternativ C med 8 lägenheter väljs.

Ett särskilt boende på Ljusterö skulle behöva ha en ersättning till utföraren som uppgår till 2 509 kr per dygn och lägenhet (10 lägenheter) eller 2 932 kr per dygn och plats (8 lägenheter). Tillkommande lokalkostnad för kommunen är 333 kr respektive 297 kr per dygn och lägenhet.

Total kostnad per dygn och lägenhet blir då 2 842 kr (alternativ A och B, 10 lägenheter) eller 3 229 kr (alternativ C, 8 lägenheter).

Jämförande kostnad på Enebacken är 1 907 kr per dygn och lägenhet enligt 2014 års nivå. Då utgör lokalkostnaden cirka 190 kr.

Förutsättningar

Ljusterö har en relativt sett liten befolkning för att behöva ett särskilt boende. Ett särskilt boende byggs vanligtvis med minst 40 lägenheter, detta för att uppnå skalfördelar i drift och ekonomi. På Ljusterö skulle en rimlig storlek vara 8-10 lägenheter. En verksamhet kan ta emot personer boende på Ljusterö, men även personer som flyttar från fastlandet. Det går också att använda ett par av lägenheterna som korttidsboende eller växelvis boende, där personer kan bo vid utskrivning från sjukhus eller för avlastning för anhöriga.

Att ha det särskilda boendet i nära anslutning till Görjansgården kan medföra vissa fördelar för verksamheten. T ex kan aktiviteter på Görjansgårdens trygghetsboende besökas av boende från det särskilda boendet, och mat kan transporteras på ett säkert sätt inomhus. Det kan också finnas vissa samordningsvinster för personalplanering och ledning. Detta under förutsättning att det är samma utförare som driver det särskilda boendet som har verksamhet genom hemtjänst och träffpunkt på trygghetsboendet Görjansgården.

Behov av särskilt boende på Ljusterö

På Ljusterö bor cirka 1 750 personer (av Österåkers kommuns totala befolkning om cirka 40 500 personer). Nedan redovisas Statistiska Centrabyråns befolkningsprognos för Ljusterö.

SCB befolkningsutveckling Ljusterö

År	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
0-5	55	64	81	92	104	111	120	127	132	136	140
6-15	136	145	141	154	160	164	171	178	186	192	203
16-19	77	70	70	65	65	67	65	72	74	79	81
20-64	916	913	932	943	944	932	943	948	958	971	980
65-79	424	441	449	454	460	466	455	452	439	422	415
80-	106	106	101	99	102	98	108	115	124	133	140
Totalsumma	1714	1739	1776	1808	1836	1838	1863	1892	1913	1934	1959

Som framgår av prognosen, varierar antalet äldre över åren. Antalet personer 80 år och äldre sjunker något under de närmaste åren, för att sedan öka igen. Prognosen ovan tar dock inte hänsyn till nybyggnation, utflyttning och inflyttning (t ex från tidigare fritidsgäster).

Statistik i kommunen bland befolkningen som helhet visar att cirka 12,5 % av personerna över 80 år har behov av särskilt boende för äldre, samt någon enstaka procent av de som är 65-79 år. Detta skulle innebära att 14-20 personer av Ljusterös befolkning i snitt skulle behöva bo på särskilt boende för äldre under de kommande åren.

Idag är det 12 av personerna med beslut om särskilt boende i Österåker som tidigare bodde på Ljusterö. Då inkluderas även de som har växelvärd eller korttids. Uppgiften är från juli-september 2014.

Placering och hyra

Det särskilda boendet kan projekteras av Armada i närhet till de verksamheter som redan finns på Ljusterö. Detta är ett trygghetsboende (Görjansgården) med träffpunktsverksamhet, en daglig

verksamhet, två gruppbestäder och en skola. Ljusterö torg med dagligvaruaffär finns en kilometer bort. Färjelägret ligger cirka tre kilometer bort. Det finns busshållplatser 500 meter från Görjansgården.

Det finns två huvudsakliga alternativa placeringar, väster eller öster om Görjansgården. Se bilaga 1.

Väster om Görjansgården, alternativ A och B

Väster om Görjansgården finns en tomt som Armada nyligen har införskaffat. Den är, med undantag för ett äldre hus, obebyggd och utrymme finns att bygga till åt det hållet. Tomten är inte detaljplanerad och en detaljplan skulle behöva antas för att möjliggöra byggnation.

Ett särskilt boende med 10 lägenheter skulle kunna byggas ut i den riktningen. Det finns två alternativa placeringar, A och B. Se bilaga 2 och 3. Anslutningen till Görjansgården skulle då kunna vara från trygghetsboendets gemensamhetsutrymme eller från en passage längre upp i byggnaden.

Projekteringskostnaden för alternativ 2 bedöms vara 23 625 tkr. Med den investeringen blir hyran för kommunen 2 044 tkr per år med en avskrivning på 3 % och ränta på 3,5 %. Ett mer tillförlitligt pris kan tas fram först efter en mer omfattande projektering, där bland annat markförhållanden undersöks, liksom förutsättningar för vatten och avlopp.

En detaljplan tar cirka 1 år att genomföra, med prioriterad hantering. Byggtiden är därefter cirka 1 ½ år inklusive projektering. Detta förutsatt att detaljplan och bygglov ej överklagas eller projektet stöter på andra hinder.

Hyra 10 lägenheter (alternativ A och B)

Kommunens hyreskostnad till Armada för en fastighet med 10 lägenheter blir runt 2 044 tkr per år. Detta kan generera en intäkt från andrahandshyresgäster om 828 tkr per år (baserat på en hyra på 6 900 kr/månad och lägenhet), och därmed ge kommunen en total kostnad på 1 216 tkr per år. Kostnad per lägenhet och dygn blir 333 kr.

Öster om Görjansgården, alternativ C

Det särskilda boendet kan förläggas i anslutning till Görjansgårdens östra del. Se bilaga 4. En enplansbyggnad på cirka 600 kvm, som kan rymma 8 lägenheter inklusive gemensamhets- och personalytor, med täckt övergång till den befintliga byggnaden ryms där. Det särskilda boendet kommer då att vara nära tomtgränsen och nära en LSS-gruppbestad. Tomtens detaljplan medger en byggnation på upp till 1 000 kvm utöver de byggnader som redan finns där. Dock innebär tomtgränsen att det inte går att bygga större yta just i anslutning till Görjansgården.

Projekteringskostnaden för alternativ C bedöms vara 18 900 tkr. Med en investering på 18 900 tkr blir hyran inklusive drift 1 529 tkr per år med en avskrivning på 3 % och ränta på 3,5 %. Se ovan angående projektering.

Förutsatt beslut från kommunen med beställning till Armada, är byggtiden cirka 1 ½ år inklusive projektering. Detta förutsatt att bygglov ej överklagas eller projektet stöter på andra hinder.

Hyra 8 lägenheter (alternativ C)

Enligt de preliminära beräkningarna skulle hyreskostnaden till Armada bli cirka 1 529 tkr per år. Intäkter från 8 hyresgäster blir 662 tkr (baserat på en hyra på 6 900 kr/månad och lägenhet), vilket ger en totalkostnad för kommunen på 868 tkr. Detta ger en kostnad per lägenhet och dygn på 297 kr för själva lokalen.

Som jämförelse kan nämnas att motsvarande kostnad för kommunen för verksamheten på Enebacken byggd 2006 är cirka 190 kr per lägenhet och dygn.

Ersättning för drift av verksamheten

Förutom hyran behövs en driftbudget för att tillhandahålla omsorgen på det särskilda boendet. Idag finns en ersättningsmodell för särskilt boende för äldre, där Vård- och omsorgsnämnden utger ersättning per plats och dygn. Denna ersättning förutsätter dock att det är ett större antal lägenheter än vad som blir fallet på Ljusterö. Dessutom finns det en något större risk i att det kan finnas ej uthyrda lägenheter i ett särskilt boende på Ljusterö, eftersom kundunderlaget är mindre än på fastlandet och man kan anta att färre personer totalt överväger valet att bo på Ljusterö jämfört med andra särskilda boenden i kommunen.

För att hantera dessa skillnader är det rimligt att Ljusterö särskilda boende hanteras utanför kommunens valfrihetssystem för insatsen vad gäller relationen med utföraren. Uppdraget att driva det särskilda boendet kan upphandlas eller beställas av Produktionsstyrelsen. För att uppnå samordningsvinster med övriga verksamheter i anslutning till det särskilda boendet är en förutsättning att Produktionsstyrelsen får uppdraget.

Kommuninvånarna kan fortfarande ha möjlighet att välja verksamheten efter önskemål.

Ersättning för drift av verksamheten för 8 respektive 10 platser (alternativ A, B och C)

För en verksamhet med 8 lägenheter skulle en dygnersättning bli 2 932 kr per lägenhet. Detta inkluderar personalkostnader (omvårdnadspersonal, sjuksköterska, arbetsterapeut, sjukgymnast, nattpersonal, samt enhetschef) samt övriga kostnader om 20 % av personalkostnaderna (förbrukningsmaterial, utbildning, övrigt). Denna ersättning har inte tagit hänsyn till differentiering beroende på om inriktningen ska vara demens eller inte, utan är lagd som ett bedömt genomsnitt.

Bemanningen skulle räcka till dubbelbemanning dagtid, samt tre personal i tjänst vissa timmar, och dubbelbemanning på nattetid.

Sjuksköterskebemanningen uppgår sammanlagt till kostnaden av 0,75 av en heltidstjänst. Detta skulle rimligen delas upp på en mindre andel på plats på Ljusterö, samt en kostnad för inställelse-tid.

Samtliga ersättningar är angivna utan momskompensation. Den vänstra tabellen visar ersättning per lägenhet för ett särskilt boende med 8 platser, den högra tabellen visar ersättning per lägenhet för ett särskilt boende med 10 platser.

Dygnskostnad 8 platser (alternativ C)		Dygnskostnad 10 platser (alternativ A och B)	
Antal platser	8	Antal platser	10
Antal dygn/år	365	Antal dygn/år	365
Totalt antal dygn	2 920	Totalt antal dygn	3 650
Totala kostnader/år	8 561 828	Totala kostnader/år	9 157 596
Kostnad per dygn	2 932	Kostnad per dygn	2 509

Skillnaden mellan de båda alternativen är att undersköterskebemanningen för 10 lägenheter höjs med 1 tjänst jämfört med för 8 lägenheter. Alla andra kostnader är lika. Det är alltså relativt sett mindre kostsamt att lägga till drift för två lägenheter (driftskostnaden ökar med 600 tkr för två lägenheter, vilket ger en minskning av dygnspriset med 423 kr per dygn och plats).

Jämförelse med beslutad ersättning (exklusive lokalkostnader)

Den av Kommunfullmäktige beslutade ersättningen för särskilt boende för äldre ser ut som följer (samtliga ersättningar är angivna utan momskompensation)

Jämförelse

Ersättning omvårdnad 2014	1 486
Ersättning demens 2014	1 751
Genomsnittlig ersättning 2014	1 714

Om en jämförelse med den genomsnittliga ersättningen 2014 görs (baserat på genomsnittlig ersättning 2013 uppräknad med 2 %), skulle utfallet på 8 respektive 10 platser se ut så här

Merkostnad för 8 respektive 10 platser per dygn

Genomsnittlig ersättning 2014 (2013 års uppräknad 2 %)	1 714
Ersättning 8 platser	2 932
Merkostnad per plats/8 platser	1 219
Ersättning 10 platser	2 509
Merkostnad per plats/10 platser	795

Merkostnad drift per år 8 platser

Genomsnittlig ersättning 8 platser	5 003 712
Kostnad Ljusterö 8 platser	8 561 828
Mellanskillnad = Merkostnad	3 558 116

Merkostnad drift per år 10 platser

Genomsnittlig ersättning 10 platser	6 254 640
Kostnad Ljusterö 10 platser	9 157 596
Mellanskillnad = Merkostnad	2 902 956

Ersättning för ej belagd plats

Då omfattningen av bemanningen på ett särskilt boende för äldre på Ljusterö är relativt sett liten, är det inte rimligt att tro att verksamheten kan minska bemanningen när det blir en ej belagd plats. För att ge den som bedriver verksamheten rimliga förutsättningar bör samtliga platser ersättas samtliga dygn, oavsett beläggning. Vård- och omsorgsnämnden styr beläggning.

Osäkra faktorer

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen av och kostnaderna för ett särskilt boende på Ljusterö. En preliminär riskbedömning visar vissa osäkra faktorer.

- Den slutliga produktionskostnaden. Samtliga produktionskostnader är inte fastställda. För att ge ett mer exakt besked av kostnad för en byggnation behöver en fullständig projektering genomföras, något som Armada kan göra efter en beställning från kommunen.
- Möjlig besparing då hemsjukvården blir kommunal (sjuksköterskeresurser). Om kommunen ska ta över huvudmannaskapet för hemsjukvården kommer det att finnas vissa möjligheter att undersöka samordningsvinster, detta då det kommer att behöva finnas mer kommunala sjuksköterskeresurser på Ljusterö.
- Val av inriktning (demens eller omvårdnad). Detta kan påverka vad som är en lämplig bemanning och därmed en rimlig ersättning. Det kan också finnas risker för problem om personer med demenssjukdom ska bo tillsammans med personer som ej har demenssjukdom.
- Påverkan av nya krav på bemanning inom särskilt boende. Socialstyrelsens nya krav på bemanning inom omsorgen om de med demenssjukdom träder i kraft 31 mars 2014. Föreskrifter om bemanning i samtliga särskilda boenden för äldre är under framtagande. Det är ännu oklart i vilken mån dessa kommer att behöva påverka ersättningens storlek.
- Beläggningsen på det särskilda boendet. Beroende på hur beläggningsen bedöms vara på ett särskilt boende på Ljusterö, finns en risk för att kommunen kommer att utge ersättning för många ej belagda dygn. Att titta på de personer som idag har beslut om särskilt boende och som tidigare bodde på Ljusterö kan ge en fingervisning av efterfrågan. Men detta måste också kombineras med andra förutsättningar som kan påverka såsom eget val och behov av särskild inriktning på boendeformer. Det byggs också flera nya särskilda boenden i kommunen, vilket kan påverka efterfrågan från kunderna.
- Användning av lägenheterna som permanentbostäder eller korttids- eller växelvårdsplatser. Om behov av permanentbostäder relativt sett korttids- eller växelvårdsplatser ändras kan lägenheterna med viss framförhållning användas flexibelt.
- Rekrytering. Verksamheter på Ljusterö uppger i dagsläget att det kan vara svårt att rekrytera utbildad personal.

Översikt

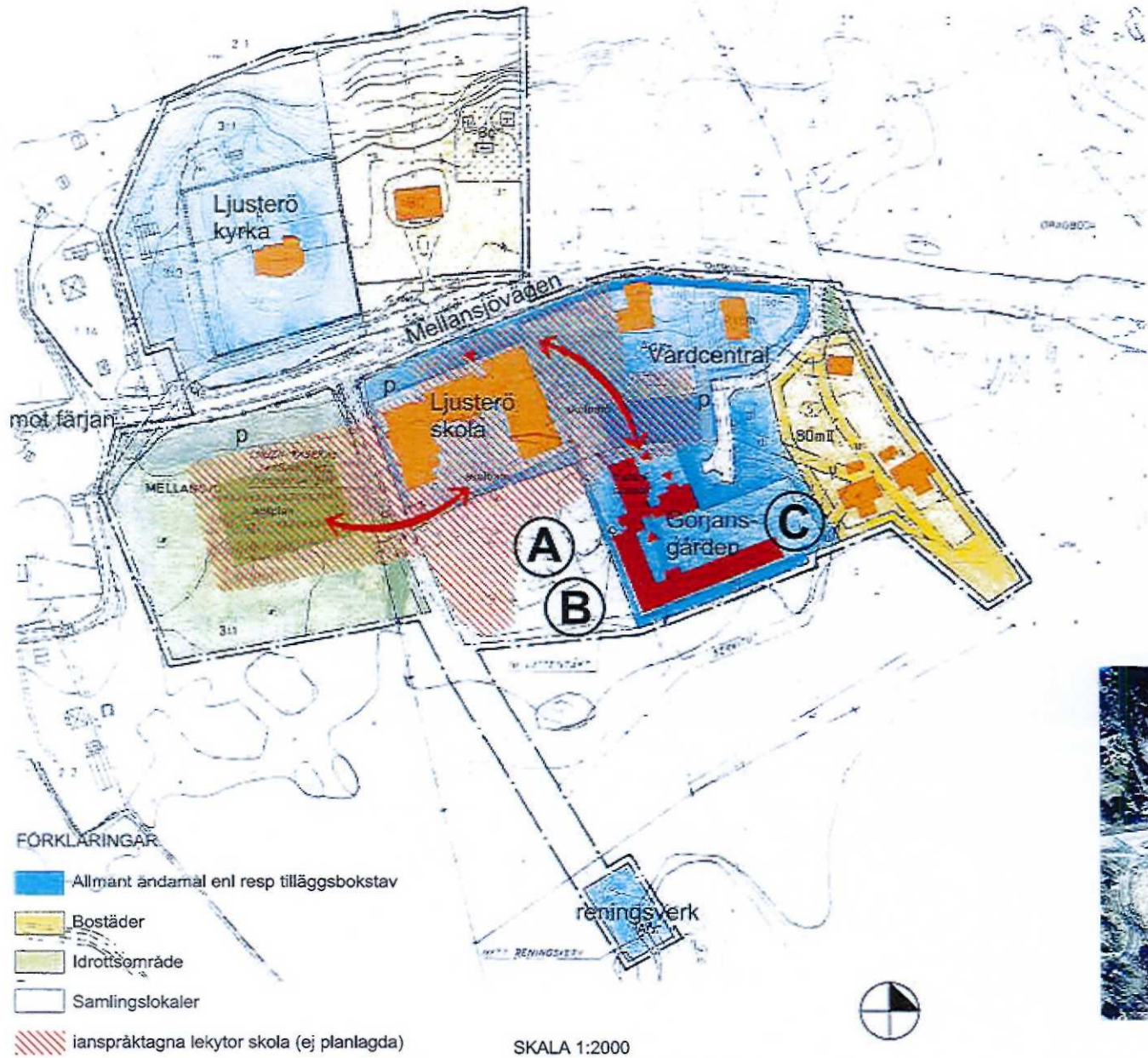
Platsen
 Vacker plats med skola, äldreomsorg, vårdcentral och fotbollsplan på ena sidan stora vägen och kyrkan på den andra. Görjansgården, vårdcentralen och det gemensamma storköket angör från sidoväg i öster. Skolan, kyrkan och bollplanen angör direkt från stora vägen. Parkering vid bollplan samnyttjas. En liten sidoväg i väster ned till reningsverket delar barnens lektytor och skiljer bollplanen från skolan. Detaljplan från 1988. Mark direkt söder om planområdet ägs av kyrkan.

Särskilt boende, SÄBO
 Gemensamma ytor och 10 lägenheter, yta på marken ca 750 kvm.

Angöring
Alt A
 Angöring från liten sidoväg ned mot reningsverket eller via gemensamma ytor i Görjansgården.

Alt B
 Angöring från liten sidoväg ned mot reningsverket på mark som idag ägs av kyrkan.

Alt C
 Angöring från samma håll som Görjansgården och vårdcentralen. Placering inom detaljplan. Tillbyggnad i två våningar.



SÄBO Ljusterö, Mellansjö 3:4

BILAGA 1

Alternativ A "i gläntan"

Placering

Naturlig placering på tomten där det befintliga huset ligger idag. Byggnaden dockar till Görjansgårdens övre plan med närhet till storkök mm.

Planlösning

Lägenheterna orienterar sig kring en gemensam kända.

Lägenheter

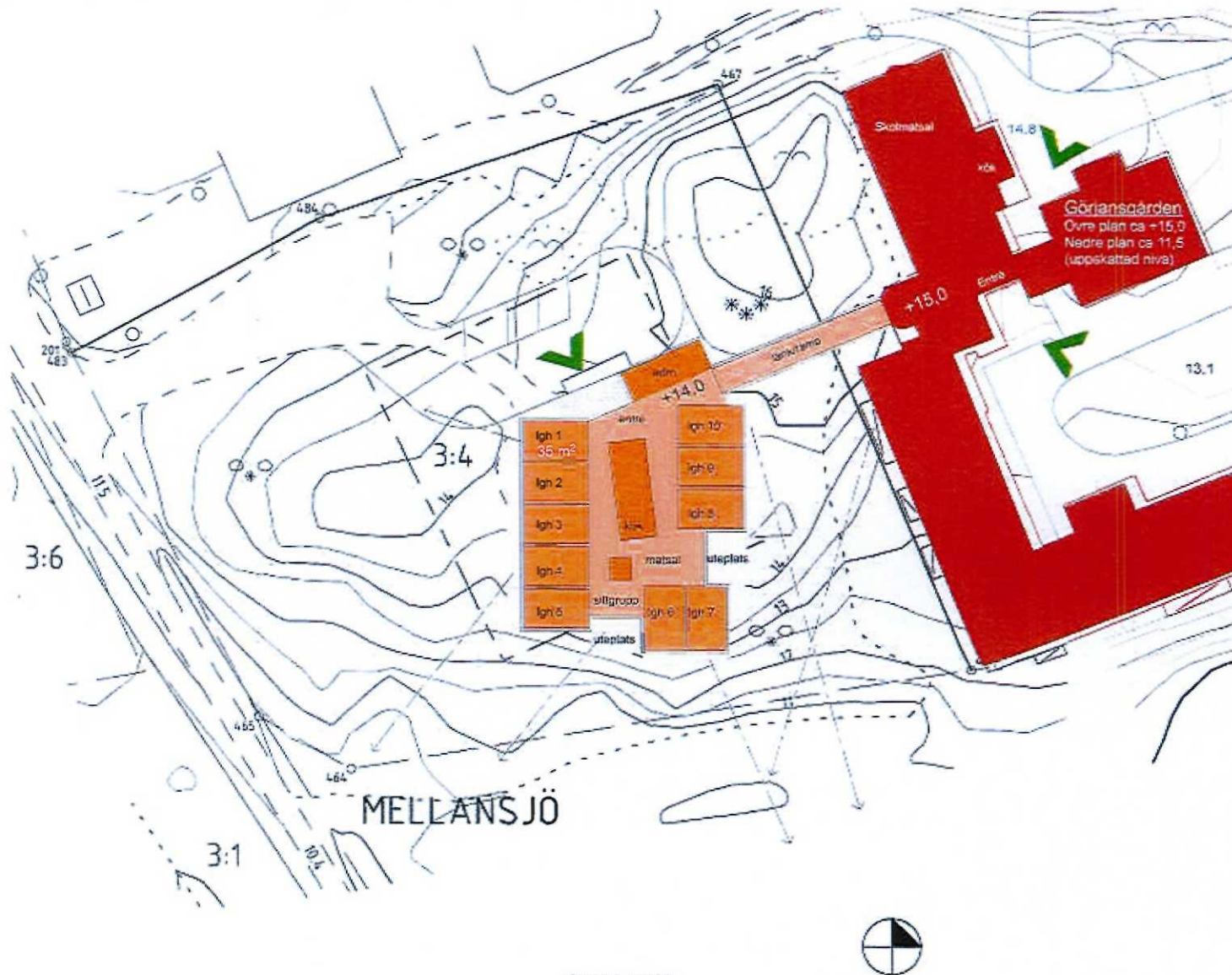
35 kvm

Angöring

Angöring från den lilla sidoväg ned mot reningsverket. Parkering på befintlig parkeringsyta samt angöring och handikapplats vid byggnad.

Alternativt kan angöring ske via Görjansgården. Då kan den befintliga vackra naturtomten sparas.

- + bättre anpassad till terrängen, mindre schakt
- + befintliga lägenheter i Görjansgården behåller sina utblickar
- + fina utblickar från nya lägenheter
- + skuggande växtlighet mot söder bibehålls med vackra träd
- angöring och parkering skär av skolgård från bollplanen
- skär av de friare lekytorna skolbarnen nyttjar på fastigheten



SKALA 1:500

0 5 10 20 50
METER

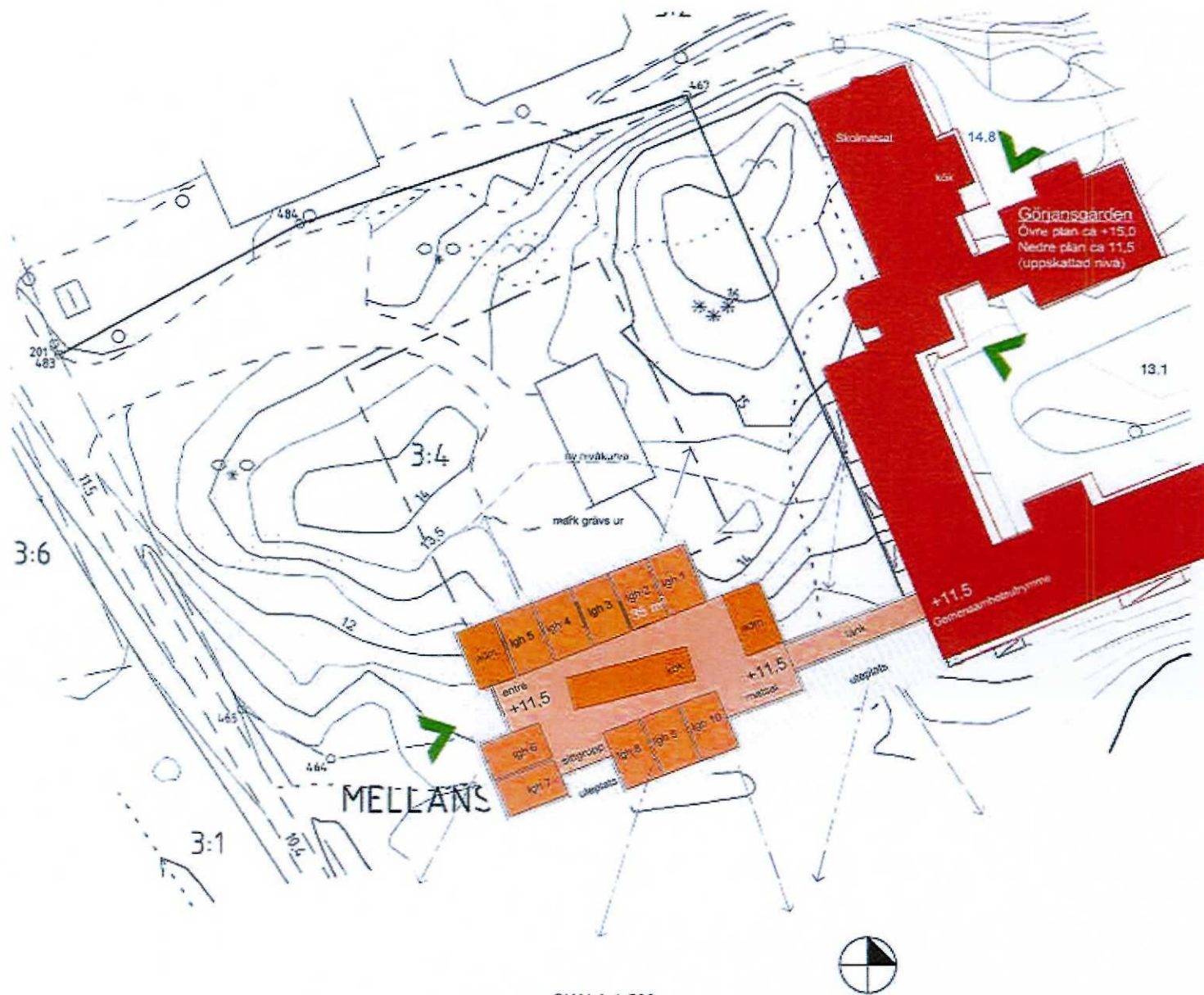
SÄBO Ljusterö, Mellansjö 3:4

SKISS ALTERNATIV A
SKALA 1:500 (A3)
2014-06-09

bleck arkitekter ab

Dalagatan 34, 113 24 Stockholm
Telefon 08-736 03 10, Fax 08-736 03 15
e-post info@bleck.se

BILAGA 2



Alternativ B "i skogsbrynet"

Placering

Byggnaden dockar till gemensambetsutrymmet i bottenvåningen på Görjansgården.

Planlösning

Lägenheterna orienterar sig kring en gemensam kärna.

Lägenheter

35 kvm

Angöring

Angöring via den lilla sidoväg ned mot reningsverket men nyttjar ej den befintliga infarten och parkeringen. Parkering söder om byggnaden på kyrkans mark samt angöring och handikapp-plats i slänten vid byggnad.

+ fina utblickar från ny byggnad

+ möjlighet för skolbarnen att fortsätta nyttja de friare lekytorna med stora träd mm på fastigheten

- befintliga lägenheter på plan 1 i Görjansgården mister sin utblick

- angöring och parkering skär av skolgård från bollplanen

- sämre anpassad till befintlig terräng, mer schakt

- sämre orientering av lägenheter i väderstreck

SKALA 1:500

0 5 10 20 50
METER

SÄBO Ljusterö, Mellansjö 3:4

SKISS ALTERNATIV B

SKALA 1:500 (A3)

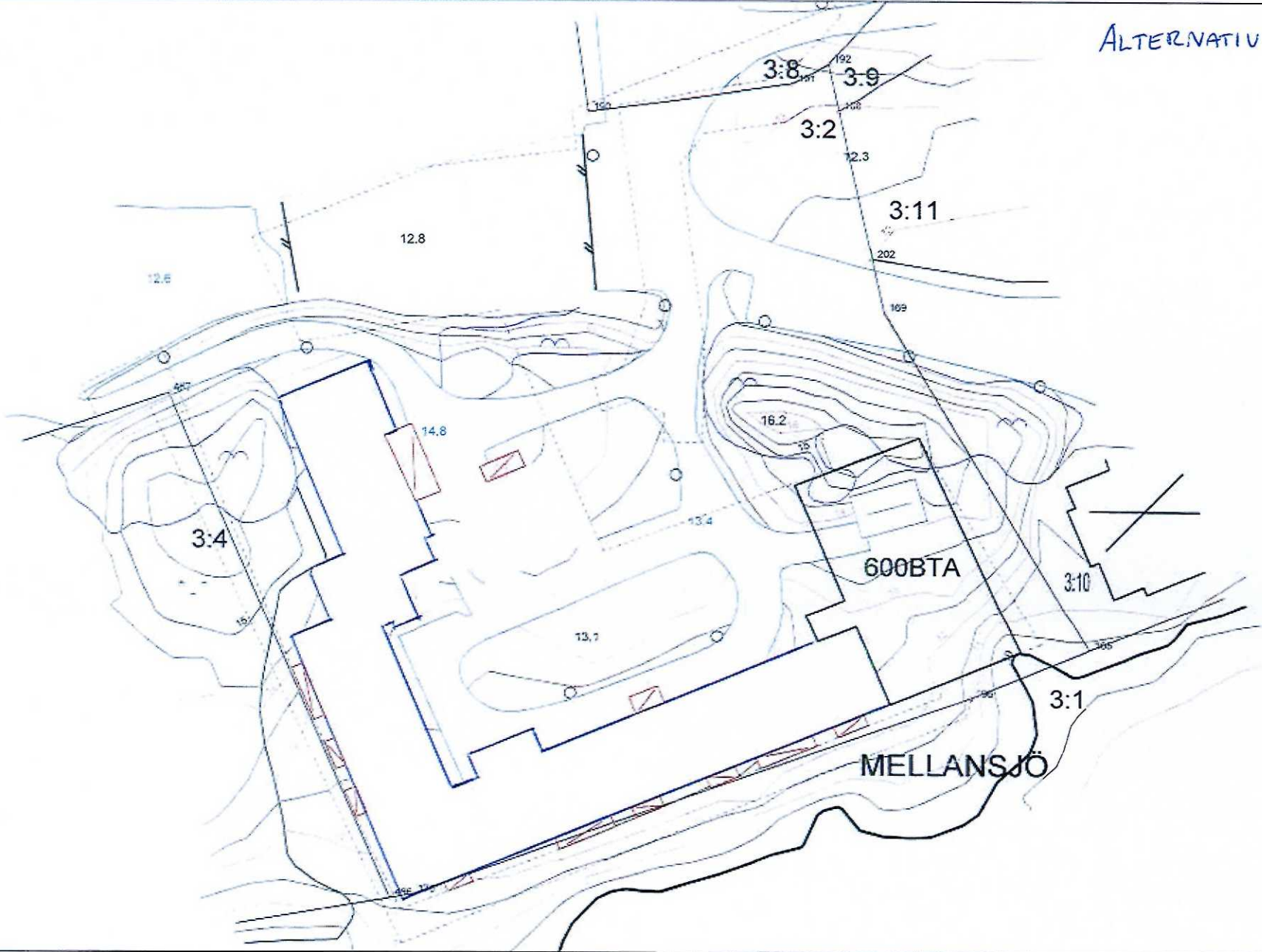
2014-06-09

bleck arkitekter ab

Dalagatan 34, 113 24 Stockholm
Telefon 08-736 03 10, Fax 08-736 03 15
e-post info@bleck.se

BILAGA 3

ALTERNATIV C



BILAGA 4