

Kommunstyrelsen

## Lokaler Fränsta - Torpsro

### Förslag till beslut

Kommunförvaltningen föreslår koncern- och finansutskottet föreslå kommunstyrelsen besluta

1. Godkänna att en samlingslokal för allmänheten skapas för allmänheten i Fränsta på Torpsro
2. Godkänna att aktivitetslokal för invånare 65 + skapas i Fränsta på Torpsro
3. Uppdra till förvaltningen att fortsätta diskussionerna med Ånge Fastighets och Industri AB om kommunens andel av kostnaden för renoveringen.

### Ärendet i korthet

Utredning är framtagen för att få ändamålsenliga lokaler i Fränsta för dagvård, daglig verksamhet, hemtjänst, hemsjukvård med mera.

I samband med detta har gemensam aktivitetslokal för 65 + och samlingslokal för allmänheten skapats.

### Förvaltningens övervägande

Torpsro har byggts i flera omgångar, den första delen på 50-talet och sedan på 80-talet.

2024 avvecklades det särskilda boendet på Torpsro då lokalerna inte var anpassade för den verksamheten och en överkapacitet fanns på platser.

Verksamheten för äldre 65+ behöver fokusera på ett mer förebyggande arbete som minskar ensamhet och främjar social samvaro och aktivitet. I förslaget finns en lokal på plan 2 som ger möjlighet till aktiviteter för målgruppen.

Den tidigare Vinterträdgården ses som "halvprivat" yta då den är direkt utanför en del av lägenheternas entrédörr. Lokalen ska dock ge möjlighet till samtal i mindre grupper.

I Fränsta saknas en samlingslokal, tillgänglig för föreningslivet, privata och kommersiella evenemang. I förslaget föreslås att den tidigare samlingslokalen återställs för detta ändamål och att dagverksamheten får nya lokaler som är mer verksamhetsanpassade.

Utifrån önskemål från verksamheten om att utveckla samverkan mellan hemtjänst och hemsjukvård kommer verksamheterna att samlokaliseras.

Daglig verksamhet får mer verksamhetsanpassade lokaler samt ett område och lokaler ute för utomhusaktiviteter.

Köket, som idag bereder mellanmål m.m. föreslås flyttas till Furubacken där en renovering kommer att behöva göras av befintligt kök och där kostnaden inte ännu beräknats.

Kulturskolan kommer att kunna nyttja lokaler i fastigheten, exempelvis slöjd- och samlingslokal.

Planen är att det kommer att finnas gemensamma personalutrymmen för alla verksamheter i huset.

I förändringen frigörs cirka 400 kvadratmeter på Torpsro för Ånge Fastighets och Industri AB (ÅFA) att hyra ut.

Den totala kostnaden för renovering och verksamhetsanpassning beräknas bli 15 mkr. I förslaget till hyresavtal föreslår ÅFA att kostnaden fördelas lika mellan bolaget och kommunen. Kommunens kostnad avbetalas då under en 20-årsperiod.

Då de flesta av åtgärderna är ett mycket eftersatt underhåll behöver ytterligare diskussioner föras med ÅFA om hur stor del kommunen ska bekosta.

## **Ekonomi**

### **Dagens hyreskostnad per år (ca 1 900 kvm):**

- Daglig verksamhet, kommunal hälso- och sjukvård, hemtjänst, dagvård har idag en hyreskostnad på drygt 2,5 mkr
- Extra lokal för daglig verksamhet då nuvarande lokal är otillräcklig, 0,2 mkr
- Kök på Torpsro har en hyra på ca 0,5 mkr

**Totalt: 3,2 mkr**

**Hyra per kvadratmeter är då cirka 1 690 kronor**

### **Andra hyreskostnader som är kopplade till renoveringen**

- Kök på Furubacken bedöms, utifrån yta, ha en hyra på 0,2 mkr
- Samlingslokal i Samkraftshuset, 0,03 mkr

### **Ny grundhyra per år efter renovering (ca 1 500 kvm):**

- Daglig verksamhet, kommunal hälso- och sjukvård, hemtjänst, dagvård, samlingslokal för allmänheten, aktivitetslokal för 65+, Totalt 2,6 mkr per år

**Totalt: 2,6 mkr**

**Hyra per kvadratmeter är då cirka 1 770 kronor**

### **Hyreskostnad som tillkommer:**

- Renovering/Verksamhetsanpassning; 0,55 mkr/år under 20 år. Innebär att under de första 20 åren är hyran per kvadratmeter 2 137 kronor.

### **Kostnader som tillkommer:**

- Kök Furubacken som behöver iordningsställas, hyran är bedömd till 0,2 mkr. Kostnad för iordningsställande har inte beräknats.

## **Sammanfattning**

- Genom renoveringen och ombyggnation skapas lokaler för dagens verksamhetsbehov
- Gemensamhetsyta skapas för boende i huset
- Aktivitetslokal skapas i Fränsta för kommuninvånare 65+
- Samlingslokal för allmänheten skapas
- Möjlighet för kulturskolan att nyttja lokaler.
- Cirka 400 kvadratmeter frigörs.