



Handläggare: Björn Larsson/Lotti Hammar
Telefon: 08-50804052

Dnr 313 - 213 - 2007

Sammanträde 15 maj 2007

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Bergmyntegränds gruppbostad – om- och till- byggnad av lägenhet och personalutrymmen

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget att verksamhetsanpassa Bergmyntegränds gruppbostad till en hyresgrundande kostnad av ca 1,1 mnkr och ett hyrestillägg år 1 om ca 146 tkr.
2. Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att genomföra projektet i samverkan med Micasa Fastigheter i Stockholm AB.
3. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag på 0,3 mnkr för särproduktionskostnader.

Leif Spjuth
stadsdelsdirektör

Lena Fax
avdelningschef

Sven-Göran Södergren
avdelningschef

Sammanfattning

Det finns ett stort behov av fler platser på gruppboenden i hela staden. Förvaltningen har därför utrett möjligheterna att lösa platsbehovet inom ramen för redan befintliga gruppbostäder. Fastighetsägaren Micasa Fastigheter i Stockholm AB har tagit fram ett förslag innebärande att gruppboestaden i kv. Vitmåran 5 på Bergmyntegränd 5 i Hässelby villastad utökas med en lägenhet, ett kontorsutrymme och ett vilrum för personalen. Det är möjligt att söka stimulansbidrag hos kommunstyrelsens ekonomiutskott enligt särskild ordning om 0,3 mnkr.

Bilagor: 1. Situationsplan.
2. Planlösning.



3. Offert från Micasa.

Fakta – utbyggnad av Bergmyntegränds gruppbostad

Hyresgenererande projektkostnad	1,1 mnkr
Nuvarande hyreskostnad	496 tkr/år
Hyrestillägg:	146 tkr år 1
Hyra efter anpassning	643 tkr år 1
Total lokalyta	ca 393 kvm
Hyra per kvm/år 1, inkl. tillägg	1 636 kr
Hyrestillägg per kvm/år 1	373 kr
Amorteringstid:	10 år

Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik, i samarbete med verksamhetsledningen för avdelningen omsorg om personer med funktionshinder samt i samarbete med LoBen och personalen på gruppboendet. Lokala handikapprådet har yttrat sig i ärendet vid stadsdelsnämndens sammanträde den 29 augusti 2006. Genomförandegruppen för utbyggnad av särskilda boenden för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning har tillsänt ärendet och avser att ta upp det vid sammanträde den 8 maj 2007.

Bakgrund

Behovet av platser på gruppboenden för personer inom personkrets 1 enligt Lag om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) är stort. Stadsdelsförvaltningarna har ansvaret för att behovet av gruppboendestäder tillgodoses. Inom Hässelby-Vällingby stadsdelsområde finns behov av att utöka antalet platser. Förvaltningen arbetar med nybyggnation av gruppboendestäder men tittar även på möjligheten att utöka redan befintliga gruppboendestäder.

Behov av åtgärder på Bergmyntegränds gruppbostad

Gruppboendet i kv. Vitmåran 1 är inriktat på personer med autism. Dessa har ett stort vårdbehov och kan inte lämnas ensamma, vilket medför att verksamheten är personalintensiv. I dagsläget finns plats för fyra brukare som bor i varsin enrumslägenhet. Behovet av fler platser är stort, varför förvaltningen önskar utöka gruppboendestaden med en plats.

Det finns samtidigt ett behov av att utöka de administrativa utrymmena om upplevs som underdimensionerade. Bland annat saknas ett arbetsrum för biträdande enhetschef.

Om- och tillbyggnad av Bergmyntegränds gruppbostad

Fastighetsägaren Micasa har presenterat ett förslag som bygger på den utredning som förvaltningen i samarbete med LoBen genomförde inför inriktningsbeslutet.

Utbyggnaden sker i byggnadens nordvästra gavel i anslutning till entré. Ett nytt kontorsrum byggs, och rullstolstvätten som i dag tjänar som kontor avses att fungera som vilrum/jourrum men även fungera som en arbetsplats.

Projektbeskrivning med redovisning av kostnader

De föreslagna åtgärderna har en bruttoarea (BTA) om 60 kvm, i vilken ingår en lägenhet om ca 45 kvm. Lägenheten innehåller ett allrum med kök, ett sovrum samt ett badrum. Utöver lägenheten blir det en ny entré genom den f.d. rullstolstvätten samt ett jourrum och ett kontor.

Totalt finns i byggnaden en bostadsarea om 228 kvm (5 lgh), gemensamhetsarea om 114 kvm samt verksamhetsarea om 51 kvm. Den totala ytan för byggnaden är efter ombyggnad 393 kvm.

Hyreskostnad

Micasa har lämnat en offert innebärande en hyresökning enligt följande.

Area bostäder:	228 kvm	Hyra:	423 396 kronor
Area gemensamt:	114 kvm	Hyra:	0 kronor
Area verksamhet:	51 kvm	Hyra:	72 981 kronor
Ombyggnadstillägg:		År 1:	146 607 kronor
Bostad:		Hyra/kvm:	1.835 kronor
Verksamhet:		Hyra/kvm:	1.431 kronor
Hyra total inkl ombyggnadstillägg år 1:			642 984 kronor

Hyrestillägget är beräknat efter Micasas ”Ramavtal för särskilda boendeformer”, och offerten är giltig t.o.m. juni 2007.

Förvaltningens förslag

Genom den föreslagna tillbyggnaden utökas gruppbofasten med en lägenhet vilket ger gruppbofasten en bättre ekonomi samt möjlighet att erbjuda ytterligare en person plats i en gruppbofast. Det stora behovet av vårdplatser av detta slag gör ärendet angeläget. Dessutom förbättras personalens utrymmen så att arbetsmiljön förbättras.

För att projektet ska kunna påbörjas föreslås att stadsdelsnämnden godkänner det redovisade förslaget till ombyggnad och uppdrar åt förvaltningen att beställa projektet av Micasa, till en hyresgrundande kostnad om ca 1,1 mnkr och ett hyrestillägg år 1 om ca 146 tkr.

Stadsdelsnämnden föreslås vidare ansöka om stimulansbidrag avseende särproduktionskostnader, om totalt 0,3 mnkr.


