



Handläggare: Iris Birath
Tfn: 08-508 18 153

Farsta stadsdelsnämnd

Inrättande av gruppboenden Korallen

Genomförande ärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden beslutar att uppdra åt förvaltningen att beställa ombyggnad i syfte att inrätta gruppboenden Korallen.
2. Stadsdelsnämnden beslutar att begära kommunstyrelsens godkännande av ombyggnad för inrättande av gruppboenden Korallen samt ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag med 1,8 mnkr för sex nyttillkommande lägenheter samt 0,5 mnkr i startbidrag.
3. Stadsdelsnämnden beslutar om omedelbar justering.

Gillis Hammar
Stadsdelsdirektör

Lena Holmdahl
Ekonomichef

Annica Blomsten
Avdelningschef

Sammanfattning

Farsta stadsdelsnämnd beslutade i samband med VP 2006 att avveckla Korallen, ett gruppboende för äldre med psykiska och fysiska funktionshinder. Förvaltningen fick i uppdrag att undersöka möjligheten att inrätta ett boende för personer med utvecklingsstörning eller förvärvade skador. Enheten rymmer sex lägenheter varav de flesta har två rum. De är dock mindre lämpliga för personer med förvärvade skador. Förvaltningen föreslår i detta ärende att enheten byggs om till en gruppboende enligt LSS innehållande sex fullvärdiga lägenheter.

Ärendets beredning

Detta ärende har beretts inom beställaravdelningen för omsorg om äldre och funktionshindrade. Det lokala handikapprådet har haft möjlighet att lämna synpunkter. Ärendet har behandlats vid rådets sammanträde den 10 maj 2006. Protokollsutdrag bifogas.

Ärendet kommer att behandlas av genomförandegruppen för utbyggnad av särskilda boendeformer för fysiskt och psykiskt funktionshindrade 2006-06-01.

Bakgrund

Farsta stadsdelsnämnd beslutade i VP 2006 att avveckla gruppboendet Korallen, Farsta strand, med sex platser för äldre med såväl psykiska som fysiska funktionshinder eftersom enheten är för liten för att ha ekonomisk bärkraft. Förvaltningen fick i uppdrag att undersöka möjligheten att istället inrätta ett boende för personer med utvecklingsstörning eller förvärvade skador.

Gruppboendet består av sex lägenheter och gemensamhetsutrymmen. Lägenheterna är av varierande storlek och form, dock har alla lägenheter rymliga dusch/WC. Alla lägenheter har trinettkök. Alla lägenheter utom en har två rum.

Tidigare beslut

Stadsdelsnämnden har behandlat ett inriktningsärende vid sammanträdet i april 2006. I samband med detta ansöktes om stimulansmedel för förprojektering och projektering samt för beställarstöd med sammanlagt 0,6 mnkr.

Projekteringen

Projekteringen sker i samarbete med HSB som är fastighetsägare. HSB kommer också att utföra ombyggnationen. Vidare har socialtjänstförvaltningens Lokal- och Byggkonsulter (LoBen) utfört ritningsgranskning och samråd med LoBen pågår. Detta samråd kan komma att påverka hur plan- och inredningslösningar till slut kommer att utformas.

Lokalprogram/beskrivning av gruppboenden efter ombyggnad

Gruppboenden har en sammanlagt yta på 301 kvm. Den ligger på bottenplanet i ett flerfamiljshus och förvaltningen hyr av HSB. Nuvarande hyreskontrakt sträcker sig till 2009-09-30 med 9 månaders uppsägningstid.

Lägenheterna är mellan 32 och 38 kvm. Alla har ett väl tilltaget hygienutrymme med WC och dusch som endast kräver smärre förändringar. Badrummen kommer dock att förses med tvättpelare. Fem av lägenheterna består av 2 rum, en lägenhet har endast 1 rum som dock är så stort att det medger en avskild sovplats. Lägenheterna kommer att förses med en fullständig köksutrustning med en spis med tre plattor och ugn, kyl och frys och utrymme för mikro.

De gemensamma ytorna består av korridorer, personalrum, kontor, personal wc/dusch, tvätt- och städutrymme, ett kombinerat kök och allrum samt ytterligare ett rum för gemensam samvaro. Till allrummet finns en inhägnad uteplats i markplan.

Hyresavtal

Nuvarande hyresavtal kommer inte att förändras. Avtalet löper t.o.m. 2009-09-30 med 9 månaders uppsägningstid. Sägs inte avtalet upp, förlängs det automatiskt med 60 månader. Stadsdelsförvaltningens kostnad kommer att omfatta de gemensamma utrymmena. Avtal kommer att träffas med varje hyresgäst som debiteras av stadsdelsförvaltningen.

Hyreskostnader

Hyran för enheten uppgår till 1575 kr/kvm/år, vilket innebär en årskostnad på 474 084 kronor. Ombyggnaden inkl. projektering beräknas kosta ca 2,3 mnkr enligt uppgift från HSB. Av detta kommer HSB att stå för ca 0,3 mnkr genom att vanligt underhåll utförs i samband med ombyggnaden. Förvaltningens andel av kostnaden beräknas kunna täckas med stimulansmedel från kommunstyrelsens ekonomiutskott. Ombyggnaden kommer således inte att öka hyreskostnaden.

Nedan redovisad kalkyl bygger på nuvarande hyresnivå.

Hyresnivån för de sex lägenheterna beräknas komma att ligga på mellan 4534 och 5182 kronor per månad enligt stadens hyresmodell. Det innebär att kostnaderna fördelar sig enl. tabellen:

	Årshyra	Hyresintäkter från boende	Nettokostnad förvaltningen
Årshyra 6 lägenheter	474 084	330 000	144 084

Finansiering

Hyreskostnaderna kommer att finansieras inom förvaltningens budgetram. Schablonersättningen beräknas motsvara förvaltningens kostnader för hyra, drift och personal.

Tidplan

Nuvarande boende kommer att flytta i början av juni. De nya hyresgästerna beräknas kunna flytta in 2006-08-21. HSB är inställd på att ombyggnaden ska kunna genomföras med denna snabba tidplan.

Övriga kostnader t.ex. inventarier

Utrustning av personal- och gemensamhetsutrymmena beräknas kunna täckas av det ansökta startbidraget.

Lokalförsörjningsplanen

En preliminär planering för ombyggnaden har redovisats i Farsta stadsdelsnämnds lokalförsörjningsplan.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att ombyggnaden av äldreboendet Korallen till en gruppbostad för personer med måttlig utvecklingsstörning genomförs i enlighet med vad som redovisas i detta tjänsteutlåtande samt att stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att beställa ombyggnationen av HSB.

Vidare föreslås att stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansmedel uppgående till 0,5 mnkr i startbidrag och 1,8 mnkr för sex nytillkommande lägenheter.