

Handläggare
Mikael Josephson
Telefon: 08-508 09 035

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Inrättande av gruppboende för LSS-boende – genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att inrätta en gruppboende för LSS-boende i fastigheten Väderkvarnen 2, adress David Bagares gata 21.
2. Nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 0,5 mnkr i startbidrag för gruppboendet.

Johanna Engman
stadsdelsdirektör

Anne Höjer
avdelningschef

Maria Cameron
avdelningschef

Sammanfattning

Efterfrågan på gruppboende i Stockholms stad är stor. För närvarande finns 240 personer som, inom den närmaste treårsperioden, har behov av lägenhet i gruppboende. Förvaltningen har tillsammans med fastighetsägaren undersökt möjligheten att i fastigheten Väderkvarnen 20 inrymma en gruppboende. Möjligheterna för att inrymma en gruppboende är gynnsamma. Viss tillgänglighetsanpassning och ombyggnation krävs.

Förvaltningen föreslås få i uppdrag att inrätta en gruppboende med sex lägenheter och tillhörande gemensamhets- och personallutrymmen. Vidare föreslås att nämnden hos kommunstyrelsens ekonomiutskott ansöker om 0,5 mnkr i startbidrag.

Bakgrund

I Stockholms innerstad i kvarteret Väderkvarnen 20, äger Micasa Fastigheter i Stockholm AB ett bostadshus uppfört 1981.

Byggnaden består av fyra sammansatta huskroppar och inrymmer idag:

- Väderkvarnens vård- och omsorgsboende, Brunnsgatan 26 och David Bagares gata 21
- Gruppboenden Malmskillnadsgatan 58
- Gruppboenden Brunnsgatan 26
- Företaget Bano, Malmskillnadsgatan 58

Väderkvarnens vård- och omsorgsboende och gruppboenden Malmskillnadsgatan 58 drivs i egen regi. Gruppboenden Brunnsgatan 26, som är ett boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), drivs av Frösunda Omsorg AB. I en av huskropparna inrymmer Franska skolan ett fritidshem.

Kommunikationerna till området är mycket goda då fastigheten ligger nära Hötorgets tunnelbanestation. Busslinje 43 passerar nära fastigheten.

Nämnden gav vid sitt sammanträde den 6 februari 2014 förvaltningen i uppdrag att utreda möjligheten att inrätta en gruppboende för LSS-boende i kvarteret Väderkvarnen 20, med adress David Bagares gata 21. Samtidigt ansökte nämnden hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 0,5 mnkr för förprojektering och om 0,1 mnkr för beställarstöd. Utskottet beviljade den 26 mars 2014 Norrmalms stadsdelsnämnd 0,1 mnkr för förprojektering.

Ärendet

Förvaltningen har tillsammans med Micasa undersökt möjligheten att inom fastigheten inrymma en gruppboende inom ett sammanhängande våningsplan. Projekteringen visar att den planerade gruppboenden kan inrymma sex lägenheter med gemensamhets- och personalutrymmen.

Inrättandet av en ny gruppboende skulle kunna innebära att den nuvarande gruppboenden på Hagagatan 17 A-B, som har fyra boende, skulle kunna flyttas till mer ändamålsenliga lokaler. Gruppboenden på Hagagatan uppfyller inte de krav Inspektionen för vård och omsorg (IVO) ställer för att vara en fullvärdig bostad. Kontraktet på Hagagatan löper ut hösten 2015.

Den planerade gruppbestaden på David Bagares gata 21 beräknas vara klar för inflyttning i augusti. Då kan de fyra personer som idag bor på Hagagatans gruppbestad flytta till den nya gruppbestaden på David Bagares gata.

De gruppbestäder som byggs i Stockholm är stadens gemensamma resurs. Lägenheterna förmedlas av socialförvaltningens enhet för förmedling och bedömning. Efterfrågan på gruppbestäder enligt LSS är stor. För närvarande finns 240 personer som, inom den närmaste treårsperioden, har behov av lägenhet i gruppbestad. Samtliga tillhör personkrets 1, enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Inrättandet av en ny gruppbestad innebär en utökning med två lägenheter.

Stimulansbidrag

Beslut om stimulansbidrag fattas av kommunstyrelsens ekonomiska utskott. Stadsdelsnämnden har tidigare beviljats 0,1 mnkr för förprojektering. I detta ärende föreslås att nämnden ansöker om 0,5 mnkr i startbidrag.

Kostnader

För att anpassa nuvarande lokaler på David Bagares gata 21 till de krav som ställs på en gruppbestad måste sex badrum tillgänglighetsanpassas. Även lokalerna i övrigt kräver viss ombyggnation. Fastighetsägaren Micasa uppskattar investeringen för den ombyggnation som krävs till 4,5 mnkr och beräknar att detta kommer att medföra en hyreshöjning av nuvarande boendekostnad med 500 kr/per månad och boendelägenhet. Vilket innebär en årskostnad på 36 tkr. Ombyggnadstillägget beräknas bli cirka 4,0 mnkr. Ett ombyggnadstillägg på 280 tkr År 1. Merkostnaden för lokalerna efter ombyggnationen blir cirka 316 tkr, plus eventuella övriga kostnader vilka beräknas till cirka 34 tkr. Totalt 350 tkr.

Kostnader för gruppbestaden efter ombyggnation

Kostnader	år	Intäkter	år
Lägenhet 1	98 280 kr		98 280 kr
Lägenhet 2	99 348 kr		99 348 kr
Lägenhet 3	98 280 kr		98 280 kr
Lägenhet 4	99 348 kr		99 348 kr
Lägenhet 5	127 248 kr		127 248 kr
Lägenhet 6	127 248 kr		127 248 kr
KBH* samtliga lägenheter	207 312 kr		
Gemensamhets- ytor	218 784 kr		
Ombyggnads- tillägg år 1	280 000 kr		
Totalt	1 355 848 kr		649 752 kr
Förvaltningens totala kostnad år 1	706 096 kr		

KBH = kommunalt bostadsbidrag för personer med funktionsnedsättning

Förvaltningen har idag en kostnad för de aktuella lokalerna på 832 516 kr per år i så kallad tomgånghyra. Tabellen ovan visar förvaltningens totala kostnader efter ombyggnation och inflyttning.

Tidsperiod	Process
23 oktober 2014	Genomförandeärende till stadsdelsnämnden.
November 2014	Beställning av byggnation
Januari – maj 2015	Byggnationen genomförs
Augusti 2015	Inflyttning i gruppbestaden

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av socialtjänstavdelningen i samverkan med administrativa avdelningen. Norrmalms råd för funktionshinderfrågor kommer att informeras om ärendet vid sitt sammanträde den 13 oktober 2014.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att nämnden ger förvaltningen i uppdrag att inrätta en gruppbostad för LSS-boende i fastigheten Väderkvarnen 20 med adress David Bagares gata 21. Vidare föreslås att nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 0,5 mnkr i startbidrag för gruppboastaden.

Bilaga

Ritning