



Dnr 313 -391 - 2006

Sammanträde 29 augusti 2006

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Bergmyntegränds gruppbostad – om- och tillbyggnad

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens förslag att i gruppboستaden inrätta ytterligare en lägenhet och kontorsrum.
2. Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att utreda frågan vidare och återkomma till nämnden.
3. Stadsdelsnämnden ansöker hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag om 0, 1 mnkr för beställarstöd enligt särskild ordning.

Anders Meuller
stadsdelsdirektör

Sven-Göran Södergren
avdelningschef

Lena Fax
avdelningschef

Sammanfattning

Det finns ett stort behov av fler platser på gruppboenden för personer tillhörande LSS personkrets 1 och 2 i hela staden. Förvaltningen undersöker därför möjligheterna att komplettera redan befintliga gruppboenden och har funnit att Bergmyntegränds gruppboestad i kv. Vitmåran på Bergmyntegränd 5 i Hässelby Villastad är lämplig att utöka med en lägenhet samt skapa möjligheter för erforderligt kontorsutrymme för personalen. Bergmyntegränds gruppboestad är inriktad mot personer med autism och är dimensionerad för fyra brukare. Utökningen med en lägenhet till totalt fem lägenheter tillgodoser en del av det föreliggande behovet av handikappanpassade lägenheter. Omstruktureringen av gruppboestadens planlösning tillgodoser också behovet av mer ändamålsenliga administrativa utrymmen. Förvaltningen anser att åtgärderna på Bergmyntans gruppboestad är ett lämpligt tillskott för att täcka de behov som finns och föreslår därför nämnden att tillstyrka projektet.

Bilagor:

1. Situationsplan, skiss
2. Befintlig planlösning.
3. Förslag ny planlösning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för Stadsdelsmiljö och Teknik tillsammans med avdelningen för Omsorg om funktionshindrade, med hjälp av Lokal- och byggnadskonsulterna, Socialtjänstförvaltningen. Ärendet samverkas i Lokalutskottet den 16 augusti 2006 och planeras att behandlas på genomförandegruppens sammanträde den 7 september. Ärendet behandlas i handikapprådet den 21 augusti.

Bakgrund

Behovet av platser på gruppboenden för personer inom personkrets 1 och 2, enligt Lag om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) är stort. Personkretsarna avser personer med utvecklingstörning, autism eller liknande tillstånd samt personer med betydande och bestående begåvningsmässiga funktionshinder på grund av hjärnskada i vuxen ålder. Under år 2000 redovisade Socialtjänstnämnden bedömningen att cirka 410 lägenheter skulle behöva byggas under åren 2001-2006. Stadsdelsförvaltningarna har ansvaret för att behovet av gruppboenden tillgodoses. Inom Hässelby-Vällingby stadsdelsområde finns behov av att utöka antalet platser. Förvaltningen arbetar med nybyggnation av gruppboenden men tittar även på möjligheten att utöka redan befintliga gruppboenden. I Hässelby har bland annat kv. Fästegåvan 16 bedömts vara lämplig för om- och tillbyggnad.

Behov av åtgärder på Bergmyntegränds gruppboende

Gruppboendet i kv. Vitmåran 1 är inriktat på personer med autism. Dessa har ett stort vårdbehov och kan inte lämnas ensamma, varför verksamheten är personalintensiv. I dagsläget finns plats för fyra (4) brukare som bor i varsin enrumslägenhet. Behovet av fler platser är stort. Därför önskar förvaltningen utöka gruppboendet med en (1) plats.

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

Ur detaljplanesynpunkt är det tillåtet med tillbyggnad av 50 kvm, tillåten byggnadsyta är 450 kvm varav 400 kvm är utnyttjade. Detaljplanen tillåter inte inredning av vinden.

Om- och tillbyggnad av Bergmyntegränds gruppboende

En skiss har tagits fram av representanter för förvaltningen och Lokal- och byggnadskonsulterna (LoBen). Förslaget visar att en mindre tillbyggnad om ca 70 kvm. Utbyggnaden sker i byggnadens nordvästra gavel i anslutning till entré. Skissen har redovisats för fastighetsägaren Micasa som bedömer projektet som genomförbart. Den tillåtna byggnadsytan beräknas överskridas med ca 20 kvm vilket kan anses som en mindre planavvikelse.

Tillbyggnaden omfattar en handikappanpassad lägenhet som ingår i gruppboendet. Lägenheten innehåller; allrum med kök, ett sovrum samt ett badrum. Dessutom ingår ett kontor, ett vilrum/jourrum samt utökning av entré.

Ekonomiska överväganden och finansieringsformer

Det finns inte någon hyresoffert från fastighetsägaren Micasa i detta tidiga skede, varför osäkerheten är stor. Förvaltningen uppskattar dock att den totala investeringen kan gå upp till totalt ca 2,5 mnkr enligt följande:

Uppskattad investeringsbudget:

Förslagshandlingar och projektering	200 000 kr
Byggherrekostnader , övrigt m.m.	300 000 kr
Tillbyggnad om totalt ca 70 kvm	1 750 000 kr
Utvändiga arbeten	250 000 kr
Summa	2 500 000 kr

Uppskattad hyreskostnad:

Befintlig hyreskostnad	ca 0,54 mnkr/år,
Uppskattad hyresökning med 10 % av investeringen	<u>ca 0,25 mnkr/år</u>
Summa	ca 0,79 mnkr/år

Normalt utgår stimulansbidrag för projekteringen endast till *nybyggda* gruppbestäder och den uppgår då till 0,5 mnkr. Förvaltningen kan i särskild ordning söka pengar för de faktiska kostnader som projektering genererar, exempelvis 0,1 mnkr. Det är dock inte säkert att bidrag beviljas projekteringen. I genomförandebeslutet söks sedan 0,3 mnkr per lägenhet som beviljas *per nytillkommen lägenhet*.

Förvaltningens övervägande och förslag

Den nytillkomna lägenheten avses att integreras med den befintliga gruppbestaden. Förvaltningen ser att ett visst behov kan täckas av tillskapandet av ytterligare en lägenhet i gruppboendet. Förvaltningen föreslår därför stadsdelsnämnden att godkänna förvaltningens förslag att i gruppbestaden inrätta totalt fem lägenheter.

Den skiss som tagits fram har presenterats för fastighetsägaren Micasa. Genomförandegruppen för utbyggnad av bostäder med särskild service är underhandsinformerade och kan ta upp ärendet på sitt möte den 7 september 2006. Förvaltningen har för avsikt att genomföra samråd vid utformandet av lokalerna där brukare, anhöriga, handikapp- rådd, personal och fackliga representanter kommer att få medverka och lämna synpunkter.

Om- och tillbyggnad av Bergmyntegränds gruppbestad är inte ett rent nybyggnads- ärende av en gruppbestad. Det är därmed osäkert om stimulansbidrag kan erhållas. Det stora behovet av vårdplatser gör ärendet angeläget. Det är också av vikt att underlaget till offert från fastighetsägaren inför förslagshandlingsskedet är väl genomarbetat. Förvaltningen anser att ytterligare utredning erfordras och föreslår därför att Stadsdelsnämnden ansöker hos Kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 0, 1 mnkr för beställarstöd enligt särskild ordning.