



Handläggare: Björn Larsson  
Telefon: 08-50804052

Dnr 313-023-2007

Sammanträde 30 januari 2007

Till  
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

## Inrättande av gruppboende på Edelundavägen 5

Genomförandebeslut

---

### Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget för om- och tillbyggnad av Skolörtens demensboende, och ger förvaltningen i uppdrag att beställa projektet till en uppskattad kostnad på 17,4 mnkr och ett hyrestillägg år ett på ca 1,44 mnkr.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om rätt att genomföra projektet.
3. Stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag på 1,8 mnkr.
4. Stadsdelsnämnden ansöker om bidrag för tomgångshyror på 1,27 mnkr.
5. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att teckna avtal om genomförande, under förutsättning av kommunstyrelsens beslut.

Elisabeth Barö-Dérantz  
tf stadsdelsdirektör

Lennart Keberg  
avdelningschef  
äldreomsorg

Sven-Göran Södergren  
avdelningschef  
stadsdelsmiljö och teknik

### Sammanfattning

Servicehuslägenheter på Edelundavägen 5 i Hässelby villastad skall omvandlas till demensboende för 18 personer. Lokalerna måste därvid omstruktureras, moderniseras och tillgänglighetsanpassas. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner de föreslagna åtgärderna enligt redovisning i detta tjänsteutlåtande.

---

**Bilagor:** 1. Situationsplan.  
2. Planlösning.  
3. Offert från Micasa.

**Ny gruppbostad på Edelundavägen 5**

Projektkostnad:	17,4 mnkr
Hyreskostnad 18 lgh:	1,16 mnkr/år
Hyrestillägg:	1,44 mnkr år 1
Omfattad lokalyta	1 244 kvm
Kostnad per kvm	ca 14 000 kr
Hyrestillägg per kvm	ca 1 160 kr
Amorteringstid:	20 år

**Ärendets beredning**

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom avdelningen för stadsdelsmiljö och teknik, i samarbete med Äldreomsorgsavdelningen. Den 22 februari 2006 beviljade Kommunstyrelsens ekonomiutskott stimulansbidrag om 0,2 mnkr.

**Bakgrund**

Det finns ett behov av renoverings- och anpassningsåtgärder på Skolörtens äldreboende på Edelundavägen 5 i Hässelby Villastad. I VP 2005 beslutades att Edelundavägen 5 skall omvandlas till gruppbostad för 16-18 personer med demenshandikapp. Inför omvandlingen framfördes synpunkter från personalen på äldreboendet angående de åtgärder som planerades. Huvudsakligen avses projektet genomföras i linje med de ombyggnationer som tidigare genomförts på Edelundavägen 3 och 7.

*Utformningen av demensboendet*

När det gäller bostadslägenheternas kök så räcker s.k. trinettkök för att fylla de behov som de boende och deras anhöriga har. Därmed kan badrummen göras större, eftersom trinettkök inte tar lika stor plats. Badrummen bör förses med skjutdörrar och höj- och sänkbara tvättställ för att underlätta verksamheten. En öppnare planlösning i hallen, med skjutdörrar till garderoberna, kan också underlätta den vårdande verksamhetens arbete. Fönstren förses med dubbla säkerhetslås.

Balkongerna är otillgängliga för personer med begränsad rörelseförmåga. Rullstolsbundna kan inte ta sig ut på balkongerna överhuvudtaget, varför de bör tillgänglighetsanpassas så till vida att dörrarna och balkongerna breddas, samt att trösklarna minimeras. Även de allmänna utrymmena moderniseras. Köket måste klara myndighetskrav för egenkontroll av disk, kyl, ventilation etc., utifrån verksamhetens kapacitet om ca 9 boende per våningsplan.

Utformningen föreslås i korthet bli följande. Gruppboستaden får 18 lägenheter fördelat på två våningsplan med 9 lägenheter per plan. Storleken på lägenheterna blir 39 kvm för 16 st. medan 2 lägenheter blir 34 kvm. Utöver bostäderna

tillkommer på vardera våningsplan personalrum med kapprum och WC, städskrubba, tvättrum samt ett kök med matsal och anslutande vardagsrum som gemensamhetsutrymme. Verksamhetsytorna blir 29 kvm per plan, medan gemensamhetsytorna blir 247 kvm per plan. Till matsalen och vardagsrummet byggs en ny balkong som vetter mot sydväst. I övrigt sker ombyggnationen huvudsakligen enligt ovanstående beskrivna behov.

Micasa har lämnat en offert om genomförande till fast pris. Projektkostnaden för Edelundavägen 5 beräknas till 17,5 mnkr, vilket medför ett ombyggnadstillägg som betalas med rak amortering. Hyrestillägget för år 1 blir ca 1,4 mnkr inklusive ränta. Med en avskrivningstid på 20 år blir det genomsnittliga hyrestillägget ca 1,1 mnkr/år inklusive ränta. Se bilaga 3 för detaljer.

Finansiering av verksamheten sker dels genom hyror från de boende, och dels genom ett verksamhetsbidrag från förvaltningen på 1 620 kr per plats och dag.

I dagsläget är förvaltningen belastad med tomgångshyror för de tomställda lägenheterna. År 2005 uppgick de till ca 200 000 kr. År 2006 var de ca 573 000 kr. År 2007 beräknas de till ca 500 000 kr. Beloppen är exklusive moms. Förvaltningen avser att återkomma i kommande tertialrapport med mer precisa kostnadsuppgifter.

Projektet bedöms kunna slutföras under hösten 2007. Micasa beräknar ett färdigställande av projektet 8 arbetsmånader efter att beställning erhålls från stadsdelsnämnden. Både detaljplaneändring och bygglov krävs för genomförande av projektet.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Behovet av gruppboendestäder för äldre är stort i stadsdelen, vilket gör det angeläget att utbyggnaden av dessa fortsätter. De 20 tomställda servicehuslägenheterna kommer enligt förslaget att omvandlas till 18 gruppboendelägenheter för dementa. Genom den föreslagna åtgärden kommer de befintliga lokalresurserna på Edelundavägen 5 att utnyttjas mer effektivt, med en marginell nettoförändring av antalet vård- och omsorgsboendeplatser.

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner förslaget för genomförande, till en investeringskostnad om ca 17,5 mnkr, innebärande ett hyrestillägg om ca 1,4 mnkr år ett.

Enligt stadsledningskontorets anvisningar finns möjlighet att ansöka om stimulansmedel motsvarande 0,1 mnkr per lägenhet, samt de tomgångshyror som belastat stadsdelens budget. Förvaltningen föreslår därför att nämnden ansöker om stimulansbidrag på 1,8 mnkr samt bidrag för tomgångshyror på 1,27 mnkr.



Förvaltningen föreslår vidare att nämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om rätt att genomföra projektet, samt ger förvaltningen i uppdrag att teckna avtal med Micasa Fastigheter i Stockholm AB om genomförande förutsatt att kommunstyrelsen tillstyrker förslaget.

-----