



Handläggare: Björn Larsson
Telefon: 08-508 040 52

Dnr - -2007

Sammanträde 12 juni 2007

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Nälsta gruppbostad – om- och tillbyggnad

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget att verksamhetsanpassa Nälsta gruppbostad till en hyresgrundande kostnad av ca 3,4 mnkr och ett hyres-tillägg år 1 om ca 287 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 0,6 mnkr för särproduktionskostnader.

Leif Spjuth
stadsdelsdirektör

Lena Fax
avdelningschef

Sven-Göran Södergren
avdelningschef

Sammanfattning

Nälsta gruppbostad i kv. Fästegåvan 16 på Solhagavägen 94 är lämplig att utöka med två lägenheter samt skapa möjligheter för erforderligt kontorsutrymme för personalen. Nälsta gruppbostad är inriktad mot personer med måttlig till lindrig utvecklingsstörning och är dimensionerad för fem brukare. Utökningen med två lägenheter i ett separat hus skapar en boendeform för brukare som klarar sig självständigare än de som bor i gruppboendets huvudbyggnad. Förutsättningen är närheten till gruppboendet och det stöd personalen på gruppboendet kan ge. Förvaltningen anser att detta är ett lämpligt tillskott av boendeform för personer med denna lindriga grad av utvecklingsstörning och föreslår därför nämnden att uppdraga åt förvaltningen att beställa genomförande av projektet hos Micasa.

-
- Bilagor:**
1. Situationsplan (1 sid).
 2. Planlösning och fasadbilder, huvudbyggnaden (3 sid).
 3. Planlösning och fasadbilder, annexet (1 sid).
 4. Protokollsutdrag, handikapprådet den 21 aug. 2006 och den 13 nov. 2006.
 5. Kostnadssammanställning och amorteringsplan (3 sid).

Fakta – utbyggnad av Nälsta gruppbostad

Hyresgenererande projektkostnad	ca 3,4 mnkr
Nuvarande hyreskostnad	660 tkr/år
Hyrestillägg:	287 tkr år 1
Hyra efter anpassning	947 tkr år 1
Total lokalyta	ca 528 kvm
Hyra per kvm/år 1, inkl. tillägg	1 656 kr
Amorteringstid:	20 år

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för Stadsdelsmiljö och Teknik tillsammans med avdelningen för omsorg om funktionshindrade, i samverkan med Lokal- och byggnadskonsulterna på Socialtjänstförvaltningen. Ärendet har samverkats i Lokalkutskottet den 16 augusti 2006 och har behandlats på genomförandegruppens sammanträde den 7 september. Ärendet har behandlats i handikapprådet den 21 augusti 2006, den 13 november 2006.

Stadsdelsnämnden återremitterade ärendet den 31 oktober 2006 för vidare utredning i samarbete och utifrån det lokala handikapprådets synpunkter. Den 28 november 2006 fattade stadsdelsnämnden inriktningsbeslut i ärendet. Ärendet föredrogs återigen för handikapprådet den 21 maj 2007.

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 utvecklingsstörning, autism eller autismliknande 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 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. I Hässelby har bland annat kv. Fästegåvan 16 bedömts vara lämplig för om- och tillbyggnad.

Behov av åtgärder på Nälsta gruppbostad

Gruppboendet i kv. Fästegåvan är inriktat på personer med måttlig till lindrig utvecklingsstörning. I dagsläget finns plats för fem (5) brukare som bor i varsin enrumslägenhet. Behovet av fler platser är stort. Därför önskar förvaltningen utöka gruppboendestaden med två (2) platser. Härvid avses boendestäder för personer som med visst stöd klarar sig så pass väl själva att gruppboendestaden inte passar riktigt bra, men

där en ordinär lägenhet (med stöd) inte heller passar bra. De boende i de nya lägenheterna skulle ha tillgång till gruppbestadens personal, lokaler och aktiviteter.

Det finns samtidigt ett behov av att utöka de administrativa utrymmena, då gruppbestaden upplevs som underdimensionerad i det avseendet. Bland annat saknas två arbetsrum, omklädningsrum och separat hygienutrymmen för personal. En anpassning skulle lämpligtvis kunna göras genom en utbyggnad med två moduler (lägenheter) och kontorsutrymme samt en mindre omDispositionering av befintlig lokalyta. Ur detaljplanesynpunkt skulle ombyggnaden endast kräva att bygglov beviljas.

Om- och tillbyggnad av Nälsta gruppbestad

En skiss har tagits fram av representanter för förvaltningen och Lokal- och byggnadskonsulterna (LoBen) som visar hur de två lägenheterna och kontorsutrymmena kan byggas ut (se bilagor 2 och 3). Skissen har redovisats för fastighetsägaren Micasa som bedömer projektet som genomförbart.

De två lägenheterna som planeras är vardera ca 47 kvm, utföres med egen ingång, altan och består av ett rum och kök, badrum samt hall. De kommer att handikappanpassas enligt gällande normer, och ha fullvärdig boendestandard.

Två arbetsrum avses att anordnas inom byggnaden genom att ett större personalrum delas så att ett arbetsrum för biträdande enhetschef och ett övrigt arbetsrum erhålles. Ett vilrum/jourrum anordnas genom att ett förrådsutrymme med lanternintas i anspråk. WC/dusch som tidigare var direkt anslutet till personalrum, erhåller en förrum vilken utgör personalens omklädnings- och orienteringsyta. Nytt förråd byggs på lämpligt ställe i allrum. Dessutom byggs byggnaden till för att orientera om entrén till gruppbestaden.

Offert om genomförande till fast pris

Micasa har tagit fram en kostandssammanställning som visar hur förvaltningens hyresåtagande förändras. Den hyresgenererande projektkostnaden uppgår till ca 3,5 mnkr. Om- och tillbyggnaden genererar ett hyrestillägg år 1 om ca 287 tkr.

Övrigt

Markens beskaffenhet är sådan att det kan bli aktuellt att påla under grunden till det tillkommande huset. Detta kan leda till kostnadsökningar, men i dagsläget är det oklart exakt hur höga; uppskattningsvis torde de uppgå till ca 200 tkr.

Handikapprådet anser att det är viktigt att de nya lägenheterna är försedda med bredbandsuppkoppling för s.k. E-TV, samt att de går att angöra med bil. Se vidare protokollsutdrag i bilaga 4.

Förvaltningens förslag

Genom den föreslagna tillbyggnaden utökas Nälsta gruppbostad med två lägenheter, vilket ger gruppbostad en bättre ekonomi samt möjlighet att erbjuda ytterligare en person plats i en gruppbostad. Det stora behovet av boendeplatser av detta slag gör ärendet angeläget. Dessutom förbättras personalens utrymmen så att arbetsmiljön förbättras. Om- och tillbyggnaden av gruppbostad är formellt sett inte ett rent nybyggnadsärende av en gruppbostad. Det är därmed osäkert om stimulansbidrag kan erhållas.

Normalt bygger Stockholms stad gruppbostäder med fem (5) eller sex (6) boenden. Här bedömer förvaltningen – med hänsyn tagen till handikapprådets synpunkter – att det skulle vara lämpligt att ha sju (7) boenden. De två nytillkomna lägenheterna avses att ligga i en separat byggnad på fastighetens mark enligt önskemål från handikapprådet. Förvaltningen ser ett behov av ett boende som är ett mellanling av gruppbostad och ett eget boende. Förvaltningen föreslår därför stadsdelsnämnden att godkänna förvaltningens förslag att bygga ut gruppbostad med två separerade lägenheter med ett mer självständigt boende.

Förslaget om en separat byggnad med två lägenheter har presenterats för fastighetsägaren Micasa. En skiss har tagits fram om hur och var byggnaden ska placeras. Genomförandegruppen för utbyggnad av bostäder med särskild service har tagit upp ärendet på sitt möte den 7 september 2006. Gruppen tillstyrkte förslaget, och tillade att man bör se över kostnaderna för projektet. Förvaltningen har genomfört en samverkansprocess vid utformandet av lokalerna där brukare, anhöriga, handikappråd, personal och fackliga representanter har medverkat och lämnat synpunkter.

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 3,4 mnkr och ett hyrestilllägg år 1 om ca 287 tkr.

Stadsdelsnämnden föreslås vidare ansöka om stimulansbidrag avseende särproduktionskostnader, om totalt 0,6 mnkr.

- - - - -