

Dnr 313 -392 -2006

Sammanträde 28 november 2006

Till
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd

Nälsta gruppbostad – om- och tillbyggnad

Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förvaltningens förslag att i gruppboastaden inrätta totalt sju lägenheter, varav två i en separat byggnad.
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 gruppboastäder och har funnit att 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 mer själv än de som bor i gruppboendet. 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 tillstyrka projektet.

Bilagor:

1. Situationsplan, skiss
2. Befintlig planlösning.
3. § 5 från sdn 20061031. Återremiss.

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 har samverkats i Lokalutskottet den 16 augusti 2006 och har behandlats på genomförandegruppens sammanträde den 7 september. Ärendet har behandlats i handikapprådet den 21 augusti och den 13 november.

Stadsdelsnämnden återremitterade ärendet den 31 oktober för vidare utredning i samarbete och utifrån det lokala handikapprådets synpunkter.

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 autismsliknande 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 gruppboendestad

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 klarar sig (med stöd) så pass väl själva att gruppboendestaden inte passar riktigt bra men en lägenhet ”på stan” (med stöd) inte heller passar bra. De boende i de nya lägenheterna skulle ha tillgång till gruppboendestadens personal, lokaler och aktiviteter

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

Om- och tillbyggnad av Nälsta gruppboendestad

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. 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 lika befintliga lägenheter.

Två arbetsrum avses anordnas inom byggnaden genom att ett större personalrum delas så att ett arbetsrum för biträdande enhetschef och ett övrigt arbetsrum erhålles. Ett vilorum/jourrum anordnas genom att ett förrådsutrymme med lanternin tas i anspråk.

WC/dusch som tidigare var direkt anslutet till personalrum, erhåller en förrum vilken utgör personalens omklädning och orienteras mot en allmän yta. Nytt förråd byggs på lämpligt ställe i allrum. Dessutom byggs byggnaden till för att orientera om entrén till gruppbestaden.

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 4,0 mnkr enligt följande:

Uppskattad investeringsbudget:

Förslagshandlingar och projektering	300 000 kr
Byggherrekostnader , övrigt m.m.	500 000 kr
Tillbyggnad av två lgh om totalt ca 100 kvm	2 500 000 kr
Ombyggnad för kontorsutrymme m.m. ca 20 kvm	200 000 kr
Utvändiga arbeten	500 000 kr
Summa	4 000 000 kr

Uppskattad hyreskostnad:

Befintlig hyreskostnad	ca 0,80 mnkr/år,
Uppskattad hyresökning med 10 % av investeringen	<u>ca 0,40 mnkr/år</u>
Summa	ca 1,20 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 projekteringen 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

Normalt bygger Stockholms stad gruppbestäder med fem (5) eller sex (6) boenden. Här bedömer förvaltningen 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 mellanting av gruppbestad och ett eget boende. Förvaltningen föreslår därför stadsdelsnämnden att godkänna förvaltningens förslag att i gruppbestaden inrätta totalt sju lägenheter, varav två med ett mer självständigt boende.

Förslaget om en separat byggnad med två lägenheter har presenterats för fastighetsägaren Micasa. En skiss kommer att tas fram om hur och var byggnaden ska placeras. Genomförandegruppen för utbyggnad av bostäder med särskild service är underhandsinformerade och har tagit upp ärendet på sitt möte den 7 september 2006. Förvaltningen har för avsikt att genomföra en samverkansprocess vid utformandet av lokalerna där brukare, anhöriga, handikappråd, personal och fackliga representanter kommer att få medverka och lämna synpunkter.

Om- och tillbyggnad av Nälsta gruppbestad är inte ett rent nybyggnadsärende 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.

