



Handläggare: Hanna Runling  
Tfn: 508 09 527

Till Norrmalms stadsdelsnämnd

## **Inrättande av en gruppbostad för äldre personer med utvecklingsstörning enligt LSS - genomförandeärende**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsdelsförvaltningen får i uppdrag att genomföra ombyggnaden av sex servicehuslägenheter inom Riddarsporrens vård- och omsorgsboende till en gruppbostad om fem lägenheter för äldre utvecklingsstörda.
2. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag med 0,3 mnkr per ny lägenhet, sammanlagt 1,5 mnkr och 0,5 mnkr i startkostnad för gruppboendet. Ersättning söks för kostnader för tomgångshyror i samband med ombyggnationen med 0,4 mnkr motsvarande 2,4 mnkr

Ylva Tengblad  
stadsdelsdirektör

Mona Lindgren  
avdelningschef

### **Sammanfattning**

Andelen personer 80 år och äldre minskar successivt inom stadsdelen. Detta innebär att efterfrågan på servicehuslägenheter minskar. Stadsdelsnämnden har ansvar för att förbättra livssituationen för fysiskt och psykiskt funktionshindrade, bl.a. genom att fortsätta planering och utbyggnad av gruppbostäder. Förvaltningen föreslår därför att sex lägenheter på Riddarsporrens servicehus omstruktureras och byggs om för att inrätta en gruppbostad för äldre personer med utvecklingsstörning.

**Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom vård- och omsorgsavdelning i samarbete med planeringsavdelningen. Projektering och planering av ombyggnaden har skett i samverkan med representanter från Norrmalms gruppboetäder, planeringsavdelningen och fastighetsägaren Micasa Fastigheter AB. Ritningarna har granskats av huvudskyddsombudet.

Personalen vid Riddarsporrens vård- och omsorgsboende och berörda fackliga organisationer har informerats i enlighet med samverkansavtalet. Boenden och närstående på Riddarsporrens servicehus har inbjudits till informationsmöten. Norrmalms handikappråd och stadsdelsnämndens pensionärsråd har blivit informerade om den planerade ombyggnaden. Förvaltningen har varit i kontakt med länsstyrelsen som är positiv till förslaget. Information har lämnats i förvaltningsgruppen den 6 mars 2006.

**Bakgrund**

Av Stockholms stads budget för 2005 med inriktning för 2006 och 2007 framgår det att stadsdelsnämnderna ska verka för nybyggnation av gruppboetäder för fysiskt och psykiskt funktionshindrade.

Norrmalms stadsdelsförvaltning har ett systematiskt arbete för planering och utbyggnad av gruppboetäder. En fortlöpande bedömning görs av behovet och i planer för ny- och ombyggnad av boetäder beaktas särskilt de behov som fysiskt och psykiskt funktionshindrade har. En grupp som särskilt uppmärksammas är äldre personer med utvecklingsstörning. Utökade och förbättrade insatser för dessa personer har medfört att de blir allt äldre. Med detta följer ökade behov av vård och omsorg samt närhet till personal.

I Stockholm stad är alternativen för äldre personer med utvecklingsstörning få och det finns endast två boenden för denna målgrupp och deras specifika behov. Det innebär att det finns behov av att inrätta ett boende för äldre personer med utvecklingsstörning vilket har tagits upp i den gemensamma boendeplanering som norra innerstaden har. Det framgår även av nämndens lokalförsörjningsplan för 2005.

Antalet invånare 80 år och äldre, som har de största behoven av äldreomsorg, minskar kraftigt inom hela norra innerstaden. Nedgången beräknas att fortsätta fram till 2020-talet. Utvecklingen påvisar behov av fortsatt anpassning vad gäller antalet servicehuslägenheter i stadsdelen och sedan 2002 pågår ett arbete med att skapa balans i utbudet av platser inom äldreomsorgen. Det sker bl.a. genom att omvandla en del av servicehuslägenheterna till boende med heldygnsoomsorg eller till annan verksamhet.

Den 19 maj 2005 fattade stadsdelsnämnden beslut i ett inriktningsärende avseende omstrukturering av sex servicehuslägenheter i Riddarsporrens vård- och omsorgsboende till ett gruppboende om fem lägenheter för äldre personer med utvecklingsstörning enligt LSS. Förvaltningen gavs där i uppdrag att förprojektera ombyggnaden. Projekteringsfasen är genomförd och ombyggnationen beräknas starta i maj 2006. Inflyttning är planerad till årsskiftet 2006/2007.

### **Förvaltningens förslag**

#### *Genomförande*

De sex servicehuslägenheterna är belägna inom Riddarsporrens vård- och omsorgsboende plan 6. Av dessa består tre lägenheter om 1 rum och kök och tre om 2 rum och kök. En lägenhet om 1 rum och kök, del av lägenhet om två rum och kök, skölj- och städrum och en liten del av korridoren byggs om till allmänna utrymmen i form av och kök/matrum, allrum, handikapptoilet, tvättstuga och personalutrymme. När ombyggnaden är klar kommer gruppboenden att bestå av fem lägenheter. Tre av lägenheterna består av 1 rum och kök och två om 2 rum och kök (se bilaga 1). Gruppboenden är anpassad efter de krav som ställs på en bostad med särskild service enligt Länsstyrelsen. Organisatoriskt kommer gruppboenden att tillhöra Norrmalms gruppboenden.

#### *Konsekvenser för de boende*

För att kunna genomföra ombyggnaden har berörda boende på Riddarsporrens servicehus erbjudits annan servicehuslägenhet inom stadsdelsnämndens bestånd eller seniorbostad. Stadsdelsförvaltningen kommer att ombesörja de boendes flytt och stå för de kostnader som är förknippade med detta.

De personer som kommer att erbjudas boende i den nybyggda gruppboenden bor idag i självständigt boende i s.k. ytterlägenhet. För dem som står i Stockholms stads kö för en ytterlägenhet innebär ombyggnaden att det frigörs lägenheter för dessa personer.

#### *Godkännande från genomförandegruppen*

Förvaltningens förslag till ombyggnad av Riddarsporrens vård- och omsorgsboende har behandlats av stadens genomförandegrupp för utbyggnad av särskilda boendeformer för fysiskt och psykiskt funktionshindrade den 9 mars 2006.

Beslut om stimulansbidrag fattas av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

*Stimulansbidrag*

I samband med stadsdelsnämndens beslut att förprojektera en ombyggnation på Riddarsporrens vård- och omsorgsboende beviljade kommunstyrelsens ekonomiutskott stimulansbidrag på 0,6 mnkr vilket avsåg 0,5 mnkr per nytt gruppboende för förprojektering och projektering samt 0,1 mnkr per nytt gruppboende för beställarstöd.

I samband med genomförandet kan ytterligare medel sökas med 0,3 mnkr per nytillkommen lägenhet i gruppboende för särproduktionskostnader samt 0,5 mnkr per nytt gruppboende för startkostnader. Medel kan även sökas för tomgångshyror. Förvaltningen föreslår att ansökan görs om sammanlagt 2,0 mnkr för ombyggnationen samt 0,4 mnkr för tomgångshyror.

*Kostnader*

Kostnaderna för ombyggnationen av gruppboendet har beräknats uppgå till 3,7 mnkr inklusive moms. Till denna summa tillkommer en flytt- och evakueringskostnad på ca 30 tkr.

Hyreskostnaderna för lägenheterna är 390 tkr/år och kostnaden för gemensamma utrymmen beräknas till 31250 kr/år. Hyresintäkterna för lägenheterna beräknas till 390 tkr/år.

De produktionskostnader som inte täcks av stimulansbidrag finansieras genom ett hyrestillägg under en tioårsperiod. Under förutsättning att sökta bidrag beviljas blir kostnaden för det första året 139 343 kr, enligt följande beräkning:

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| ○ Amortering första året           | 139 343 tkr inkl.moms |
| ○ Beräknad hyreskostnad lokaldel   | 31 250 kr             |
| ○ Beräknat hyreskostnad lägenheter | 390 000 tkr           |
| ○ Totalt:                          | 560 593 tkr           |
| ○ Beräknade hyresintäkter          | 390 000 tkr           |
| ○ Totalkostnad:                    | 170 593 tkr/år        |

Boendet i den nya gruppboenden kan komma att innebära en viss hyreshöjning för hyresgästerna

Efter ombyggnaden kommer förvaltningen att teckna ett förstahandskontrakt för de fem lägenheterna med tillhörande utrymmen med hyresvärden, Micasa Fastigheter AB.

*Tidsplan*

Den preliminära tidsplanen för omstrukturering och ombyggnad ser ut enligt följande:

| År och måndag        | Process                                  |
|----------------------|------------------------------------------|
| 2006 mars            | Genomförandeärende till stadsdelsnämnden |
| 2006 april           | Upphandling av byggentreprenör           |
| 2006 maj-december    | Ombyggnad genomförs                      |
| 2006/2007 årsskiftet | Klart för inflyttning                    |

## *Förändring av verksamhetskostnaderna*

Föreslagen omstrukturering och ombyggnad innebär att kostnaderna för tomma servicehuslägenheter minskar.

## **Bilagor**

1. Ritning
2. Kalkyl