

Handläggare
Jonas Fransson
Telefon: 0850820346

Till
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd 2023-01-26

Inriktnings- och genomförandeärende gruppbostad LSS, Bersågränd 7

Ombyggnad och utbyggnad av befintligt gruppboende LSS

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om att bygga om befintligt boende till ett gruppboende för sex personer enligt LSS på Bersågränd 7, fastigheten Dalen 20.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag att teckna hyresavtal med fastighetsägaren Micasa.
3. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att få teckna hyresavtalet.
4. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker om stimulansbidrag om totalt 1 200 000 kronor, vilket avser kostnader på 100 000 kronor per ombyggd bostadslägenhet och stimulansbidrag på 600 000 kronor.
5. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsen att få avveckla befintligt boende med fyra platser för att möjliggöra om- och utbyggnad till sex platser.
6. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd evakuerar befintligt boende till Tussmötevägen 173 till dess att ny placering är klar.
7. Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Efter tidigare beslut om nedläggning av Enskededalens servicehus, dnr nr 2019/632, sades samtliga hyresavtal med hyresvärden Micasa upp. Micasa påbörjade därmed omvandlingen från servicelägenheter inom äldreomsorgen till seniorbostäder. I samband med ombyggnationen måste befintligt gruppboende enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) bestående av fyra lägenheter på Bersågränd 9 evakueras och är sedan i behov av ett nytt permanent boende. I syfte att tillgodose stadens och stadsdelsförvaltnings behov av gruppbostad inom

LSS, och samtidigt modernisera och kostnadseffektivisera boendet, föreslås att befintliga lägenheter och lokaler på Bersågränd 7 byggs om och att en ny gruppboestad med sex lägenheter inklusive personal- och gemensamhetsutrymmen inrättas.

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner förslaget att inrätta en ny gruppboestad LSS med sex 6 lägenheter på Bersågränd 7, fastigheten Dalen 20.

Förvaltningen föreslår även att nämnden godkänner att hyresavtal för gruppboestaden tecknas med Micasa och att förvaltningen söker stimulansbidrag och startkostnader enligt Medel för lokaländamål 2023.

Förvaltningen föreslår vidare att nämnden godkänner förslaget att avveckla befintligt boende på Bersågränd 9.

Bakgrund

Behovet av gruppboestäder LSS är stort i staden och enligt Boendeplan 2022-2032, bostad med särskild service SoL och LSS, Region Östra söderort, ökar behovet ytterligare under prognosperioden. Att bygga om redan befintliga lokaler är oftast mer kostnadseffektivt jämfört med nyproduktion. I samband med nedläggningen av Enskededalens servicehus sades samtliga hyresavtal med hyresvärden Micasa upp och Micasa påbörjade ett projekt med att omvandla lägenheterna till seniorboende. I fastigheten finns idag bland annat ett gruppboende LSS bestående av fyra lägenheter som under ombyggnationen kommer behöva flytta till tillfälliga lokaler. I samband med det bedömer förvaltningen att det är ett bra tillfälle att effektivisera boendet och utöka det till totalt sex lägenheter vilket numera är standard inom gruppboenden LSS. Det nya boendet beräknas vara färdigt för inflytt mitten av år 2024. På grund av om- och utbyggnationen kommer befintligt boende tillfälligt att flytta till befintliga tomställda lägenheter inom äldreboendet på Tussmötevägen 173, Stureby.

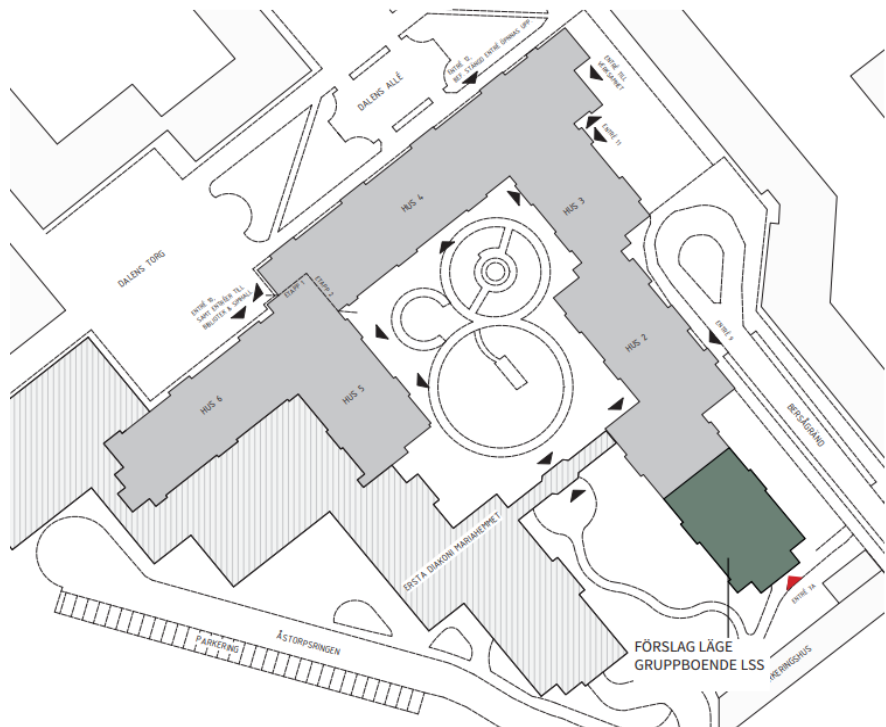


Bild: läge ny gruppbostad, Bersågränd 7, Dalen 20

Ärendet

Det nya gruppboendet kommer inrymmas i en separat flygel på nedre botten, se bild ovan. De sex lägenheterna är alla 1 rum och kök där två lägenheter är på 37 kvm, två på 38 kvm, en på 40 kvm och en på 42 kvm. Samtliga lägenheter får ett välplanerat kök och separat vardagsrum med sovplats samt egen balkong. Till gruppboenden hör även kök och gemensamhetsutrymme, gemensam tvättstuga och personalutrymmen. Ombyggnationen kommer säkerställa att boendet uppfyller dagens krav enligt stadens funktionsprogram för LSS och SoL-bostäder. För utförligare beskrivning se bilder nedan och bilaga 1.

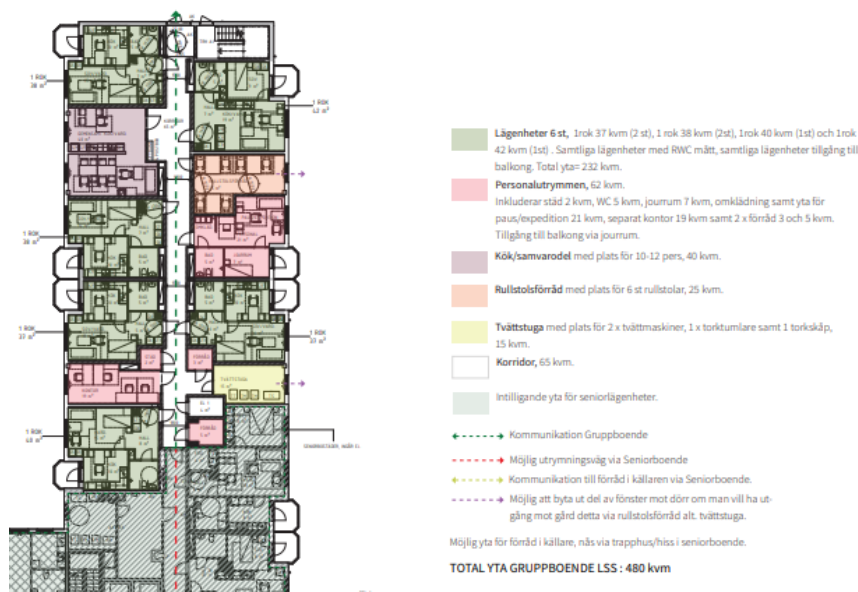


Bild: planritning med beskrivning gruppbostad LSS, Bersågränd 7.



Bild: planritning gruppbostad LSS, Bersågränd 7.

Hyresavtal och preliminär hyresberäkning

Den årliga hyreskostnaden för förvaltningen baseras på en total uppskattad investeringskostnad för om- och tillbyggnaden av gruppboastaden på 4 950 000 kronor. Förhyrningen kommer ske genom två hyresavtal, ett blockuthyrningsavtal för bostäderna och

ett lokaluthyrningsavtal för gemensamhets- och personalutrymmen. Förhyrningen sker i enlighet med Samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera med en preliminär första hyresperiod till och med 31 december 2039. Det ger förvaltningen en preliminär hyreskostnad enligt följande tabell.

Typ av kostnad	Kostnad
Årshyra lokal	384 969 kr
Hyrestillägg lokal år 1	23 316 kr
Årshyra blockbostad	479 207 kr
Hyrestillägg blockbostad år 1	28 173 kr
Total hyreskostnad år 1	915 656 kr

För utförligare sammanställning av preliminär hyresberäkning se bilaga 2 och 3.

Boendet genererar också hyresintäkter till förvaltningen i form av de boendes hyror som enligt en beräkning i dagsläget ger en månadskostnad på cirka 6 600 – 7 100 kronor/månad eller cirka 79 500 – 85 500 kronor/år. Hyrorna fastställs efter förhandling mellan Micasa och hyresgästföreningen närmare boendets öppnande. Förvaltningen är också berättigad till hyresbidrag för merkostnader med 100 kronor/dygn/lägenhet under de första tre åren. Detta innebär följande preliminära hyreskostnad netto.

Total hyreskostnad år 1	915 000 kr
Total hyresintäkt år 1	490 000 kr
Hyresbidrag merkostnad år 1	220 000 kr
Hyreskostnad netto år 1	-205 000 kr

Efter avdrag för omsorgsmoms blir hyreskostnaden netto preliminärt 153 kronor per lägenhet och dygn.

Ovanstående kan jämföras med kostnader och intäkter för befintligt boende med fyra lägenheter.

Total hyreskostnad	762 455 kr
Total hyresintäkt	431 088 kr
Hyreskostnad netto	-331 367 kr

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Administrativa avdelningen i samarbete med avdelningen Social omsorg vuxen. Samverkan om boendets utformning har skett med fackliga representanter under hösten 2022. Samråd med stadsledningskontorets har genomförts den 6 december 2022.

Förvaltningens synpunkter och förslag

I syfte att tillgodose stadens behov av gruppboende och att skapa ett modernare och mer kostnadseffektivt boende föreslår förvaltningen att nämnden godkänner förslaget att inrätta en ny gruppboende LSS med sex 6 lägenheter på Bersågränd 7, fastigheten Dalen 20.

Förvaltningen föreslår även att nämnden godkänner att hyresavtal för gruppboendet tecknas med Micasa och att förvaltningen söker stimulansbidrag och startkostnader enligt Medel för lokaländamål 2023.

Förvaltningen föreslår vidare att nämnden godkänner förslaget att avveckla befintligt boende på Bersågränd 9.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Utredning gruppboende LSS inkl. planritning
2. Preliminär hyressammanställning
3. Preliminärt hyrestillägg

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2023-01-10
Anna Larsson, Avdelningschef	2023-01-09