

Handläggare
Claes Löfström
Telefon: 0850802031

Till
Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd
2020-08-27

Lokal- och hyresgäst Anpassning av LSS boende, stödboende, servicehus, m.m. på Kista torg 3 och 5

Genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa genomförande av ombyggnationer för lokal- och hyresgäst Anpassning av två boenden enligt lagen om stöd och service till vissas funktionshindrade, stödboende, servicehus m.m. på Kista Torg 3 och 5 av Micasa, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner projektet.
2. Stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag i form av startbidrag för ny- och ombyggnad av två gruppboendestäder enligt LSS med 0,6 mnkr per gruppboendestad.
3. Omedelbar justering

Sammanfattning

Kista servicehus och två av förvaltningens särskilda boenden enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS-boenden) är inrymda i ett byggnadskomplex som står inför en omfattande renovering. I samband med denna renovering önskar fastighetsägaren, Micasa Fastigheter AB (Micasa), och stadsdelsförvaltningen genomföra en Anpassning av lokaler och bostäder, för att bättre uppfylla dagens krav på bostäder och förvaltningens verksamhetens behov av funktionella och effektiva lokalytor.

Bakgrund

Den byggnad, i vilket bland annat Kista servicehus är inrymt i på Kista Torg byggd 1977, har nu nått sin tekniska livslängd. Det betyder att omfattande renoveringar med bland annat stambyte behöver genomföras i fastigheten. En renovering av denna typ innebär att hyresgästerna behöver evakueras under en tid, varför det kan vara lämpligt att även utföra andra byggnationer i samband med

stamreoveringen. Fastighetsägaren Micasa önskar därför genomföra en lokal- och hyresgäst Anpassning för att bättre motsvara dagen krav på boende och förvaltningens verksamhetens behov i samband med reoveringen.

I ett inriktningsärende som stadsdelsnämnden behandlade den 24 oktober 2019 redovisades fastighetens omfattande behov av reovering och lämpligheten, av att i samband med denna, genomföra dessa lokal- och hyresgäst Anpassning.

Byggnadskomplexet beläget på Kista Torg omfattar tre huskroppar, hus 3, 5 och 7, dessa är sammanbundna med lägre byggnader i vilka finns dagverksamhet för äldre, serviceutrymmen och personallokaler för servicehuset och hemtjänsten.

I hus 3 har stadsdelsförvaltningen två LSS-boenden. I hus 5 ligger förvaltningens serviceboende och i hus 7 ligger förvaltningen vård- och omsorgsboende. Hus 7 har redan tidigare genomgått en omfattande reovering med stambyte och ombyggnad av 93 badrum. Reoveringen skedde dels på grund av arbetsmiljökrav och dels på grund av ett reoveringsbehov. Hus 3 och 5 har nu ett motsvarande behov av reovering.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av den administrativa avdelningen i samråd med avdelningen för äldre, funktionsnedsatta och socialpsykiatri.

Ärendet behandlades i Genomförandegruppen för utbyggnad av särskilda boendeformer för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning den 26 mars 2019. Gruppen hade inget att erinra. Inte heller kommunstyrelsens ekonomiutskott hade något att erinra mot ärendet vid sin behandling den 11 november 2019. Pensionärsrådet har informerats om ombyggnationerna.

Ärendet

Ombyggnationer

I samband med att fastighetsägaren Micasa ska genomföra ett stambyte i hus 5 önskar, så väl förvaltningen som Micasa, att vissa Anpassningar genomförs för att, så väl lokaler som bostäder, bättre ska motsvara verksamheternas behov och dagens krav på boende.

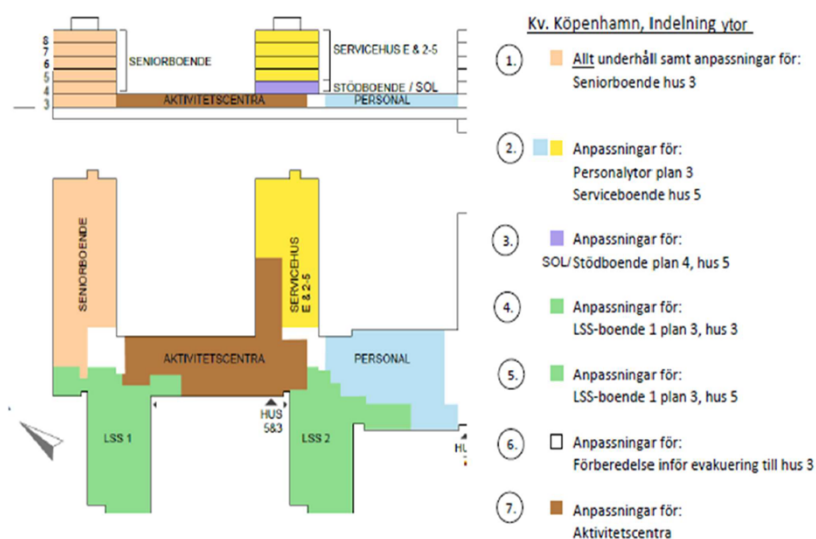
Aktuella underhållsåtgärder utöver stambytet är också upprustning av el, tillgänglighets Anpassningar av badrum, ytskikt, utbyte av armaturer och omputsning av fasader.

Efter ombyggnaden kommer de två befintliga gruppboendena, belägna i byggnaden Kista Torg 3, ges nya lokaliseringar inom fastigheten med egna entréer så att de ska kunna klassas som fullvärdiga gruppboendestäder enligt LSS. De placeras på bottenvåningen i byggnaderna Kista Torg 3 respektive Kista Torg 5 och får varsin separat entré. Gruppboendestäderna planeras med vardera 6 lägenheter.

Hus 3 kommer, förutom gruppboendestaden på bottenvåningen, att innehålla seniorboendestäder till Micasa.

Hus 5 kommer, förutom en gruppboendestad på bottenvåningen, att innehålla serviceboendestäder och stödboende. I bottenvåningen på huset och de intilliggande låghusdelarna, önskar förvaltningen omstrukturera ytorna så att det skapas en samlad yta för ett aktivitetscenter som kan betjäna såväl servicehuset som seniorboendet och andra äldre i stadsdelen samt nya personalytor.

Även personalytorna omstruktureras för att bättre motsvara dagens krav på funktionella och effektiva lokalytor.



Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning
Administrativa avdelningen

Borgarfjordsgatan 14
Box 7049
164 07 Kista
Växel 08-508 01 000
Fax
rinkeby-kista@stockholm.se
stockholm.se

Lägenhetsförteckning:**Servicebostäder**

1 RoK	42-44 m ²	29 st
2 RoK	52 m ²	10 st
2 RoK	60 m ²	39 st
2 RoK	71,5 m ²	4 st
Totalt:		82 st

LSS 1

1 RoK	43-44 m ²	4 st
2 RoK	52-60 m ²	2 st
Totalt:		6 st

LSS 2

1 RoK	43-49 m ²	4 st
2 RoK	50-52 m ²	2 st
Totalt:		6 st

Stödboende

1 RoK	39-44 m ²	8 st
2 RoK	52-60 m ²	9 st
Totalt:		17 st

Kostnader och bidrag

Hyresofferten bygger på det nya samverkansavtalet som började gälla den 1 juli 2019. Årshyra är ett för det nya servicehuset med tillhörande personallokaler, stödboende och de bägge LSS-boendena beräknas uppgå till 13 659 084 kr.

Förvaltningen har, efter beslut i inriktningsärendet, ansökt om stimulansbidrag för förprojektering för ombyggnationen av de bägge gruppbestäderna hos kommunstyrelsens ekonomiutskott. Stimulansbidrag om totalt 0,2 mnkr har beviljats.

I detta genomförandeärende ansöker förvaltningen om ytterligare stimulansbidrag i form av startbidrag, med 0,6 mnkr per gruppbestad.

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning
Administrativa avdelningen

Borgarfjordsgatan 14
Box 7049
164 07 Kista
Växel 08-508 01 000
Fax
rinkeby-kista@stockholm.se
stockholm.se

Hyresoffert inför genomförandebeslut

Enligt Micasas hyresoffert av den 6 april gäller offerten under förutsättning att stadsdelsnämnden beställt byggnationerna senast 15 juni 2020. Micasa har dock gett förvaltningen anstånd med att lämna beställning tills detta ärende behandlats hos stadsdelsnämnden och hos kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Bifogad hyresofferten skiljer sig något från offerten i inriktningsärendet då ”hyresbidrag för merkostnader för nya gruppbestäder” nu medtagits i offerten. Det innebär i korthet att förvaltningen får ett bidrag om 100 :- per dygn för de två gruppbestäderna under tre års tid. Ett bidrag som gör det möjligt att fördela en större del av byggkostnaderna de första tre åren och på så sätt minska hyreskostnaderna från och med år 4 för så väl förvaltningen som de boende i gruppbestäderna.

Tidplan

Evakuering av boende i totalt 79 servicehuslägenheter för renovering och ombyggnation från hus 5 till hus 3 sker under hösten 2020. Återflyttning av hyresgäster från hus 3 till hus 5 sker under våren 2022.

Förvaltningen kommer att ombesörja samtliga hyresgästers bohagsflyttar. Totalkostnaderna för utflytt och återflytt beräknas till cirka 1,3 Mkr.

De chefer och administrativ personal som sitter i bottenplanet i lokaler på Kista torg 3 ska flytta till Borgarfjordsgatan 14 under augusti 2020.

Personal inom servicehuset, ledning, administration, vårdbiträden, vaktmästare, sjukskötersketeamet, rehabteam ska flytta till andra lokaler under september. Tillfälliga lokaler kan tillgodoses på Kista torg 3.

Personal inom hemtjänsten, ledning, administration, vårdbiträden ska flytta till andra lokaler under september. Tillfälliga lokaler kan tillgodoses på Kista torg 3, och genom omflyttningar i egna lokaler i låghuset mellan Kistatorg 3 o 5.

Dialog med de boende

Information till de boende har gått ut skriftligen. Informationsmöten kommer också att hållas under augusti 2020. Med tanke på Folkhälsomyndighetens rekommendationer så delas informationsträffarna upp på fem tillfällen.

Synpunkter och förslag

Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa byggnation av det redovisade projektet och att ansöka om de beviljade stimulansbidraget genom budgetjustering samt att ansöka om bidrag för startkostnader.

Susanne Leinsköld
stadsdelsdirektör

Ingrid Brännström
avdelningschef

Bilaga

Hysesoffert inför genomförandebeslut, 2020-08-18.

Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning
Administrativa avdelningen

Borgarfjordsgatan 14
Box 7049
164 07 Kista
Växel 08-508 01 000
Fax
rinkeby-kista@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Susanne Leinsköld, stadsdelsdirektör	2020-08-21
Ingrid Brännström, avdelningschef	2020-08-21