



Datum

2023-11-09

Vår referens

Hampus Nilsson

Controller

hampus.nilsson@malmo.se

Tjänsteskrivelse

Överenskommelse gällande ombyggnation av gruppbostad på Svedalavägen 161

FSN-2023-4939

Sammanfattning

Förvaltningen behöver bygga om boendet på Svedalavägen 161 för att möjliggöra en flytt av brukarna som i dagsläget bor i de satellitenheter som finns kopplade till boendet. Nämnden föreslås besluta att godkänna de kostnader som uppkommer i samband med ombyggnationen.

Förslag till beslut

1. Funktionsstödsnämnden godkänner överenskommelsen med stadsfastigheter gällande ombyggnation av LSS-boendet på Svedalavägen 161.

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse FSN 231127 - Ombyggnation av LSS-bostad av Svedalavägen 161
- Bilaga 2 - Markplaneringsplan
- Bilaga 3 - Beräkningsfil Svedalavägen 161
- Bilaga 1 - Planritning

Beslutsplanering

Funktionsstödsnämndens arbetsutskott 2023-11-16

Ärendet

Vid den satellitenhet som är koppad till LSS-boendet på Svedalavägens 161 (tidigare kallad Svedalavägen 159/Dalhem) bor i dagsläget två brukare. En av brukarna har bott där en längre tid medan den andra brukaren använder en lägenhet som evakueringslägenhet i väntan på att åter flytta till en permanent bostad. Till följd av att förvaltningen avvecklar satellitlägenheten behöver de boende nya hem.

Genom renovering av det befintliga gruppboendet på Svedalavägen 161 bedömer förvaltningen att flytten kan genomföras utan att skapa opåkallad stress och oro då den innebär en relativt liten omställning till en omgivning och tillsammans med en personalgrupp som de boende känner väl. Den tilltänkta målgruppen har därtill behov som i nuläget inte kan mötas inom det befintliga beståndet. Behoven består bland annat av särskild stimulianpassning, både i form av lokalisering i lugn miljö och i form av begränsat antal grannar. Vidare krävs lokaler som är särskilt beständiga och på andra sätt är anpassade efter målgruppens förutsättningar och behov. Eftersom målgrup-

pen inte bedöms ha stort intresse av gemensamma aktiviteter i de gemensamma utrymmena är behoven av privata utrymmen desto större, vilka också kan ackommoderas efter renoveringen.

Boendet

Efter renoveringar kommer gruppboendet på Svedalavägen 161 bestå av tre lägenheter varav en ska användas som evakueringslägenhet. Av erfarenhet från liknande verksamheter krävs kontinuerlig renovering och akut lagning av grundläggande funktioner såsom vatten, el och brandlarm vilket inte kan genomföras under tiden lägenheterna är bebodda. Möjligheten att kunna evakuera inom boendet till en liknande lägenhet med samma personalgrupp är av stor vikt för målgruppens välmående. Lägenheterna är väl tilltagna på omkring 70 kvm. Boendet är uppdelat i fyra längor där två utgörs av lägenheterna plus mindre personalutrymmen. I den tredje längan inryms garage och förrådsutrymmen och i den fjärde gemensamma utrymmen, kök och personalutrymmen. Innergården kommer endast nås av personal och inte längre nyttjas som entré till boendet. Detta för att minska oönskade möten mellan de boende. De boende kommer i stället nå sina lägenheter genom egna separata entréer. För planlösning och mer detaljerad beskrivning av fastighetens ytor, funktioner se bilaga 1.

Även utemiljöerna kommer genomgå relativt omfattade ombyggnationer för att möta den tilltänka målgruppens behov. De två ordinarie lägenheterna får direkt tillgång till stora och insynskyddade uteplatser. Till den ena av dessa leder en asfalterad gång som möjliggör för biltransport i direkt anslutning till lägenheten. Tomten inramas av grönska vilket begränsar insyn och ute-stänger oönskade stimuli. Markplaneringsplan återfinns i bilaga 2.

Renoveringen beräknas kunna starta i april 2024 och vara klar i början av 2025.

Lokalisering

Fastigheten ligger på Svedalavägen 161 med gruppboendet på Svedalavägen 163 som närmaste granne i öst. Söder om boendet finns trädplantering och därefter åkermark. Norr om tomten finns blandad växtlighet innan boendet infartsväg och järnvägsspår. Bygglov har beviljats för stängsel utmed spåret vilket förvaltningen bedömer kommer minimera riskerna detta medför. Det saknas kollektivtrafik till fastigheten och den närmaste reguljära busslinjen stannar i Oxie, nästan två kilometer från boendet. Ur ett brukarperspektiv bör inte avsaknaden av kollektivtrafik utgöra något hinder eftersom den tilltänkta målgruppen främst kommer nyttja färdtjänst eller förvaltningens fordon för transport. För att underlätta medarbetarnas möjligheter till pendling planeras en ny parkering om 26 platser i samband med renoveringen. Oxie är också den närmaste tätorten med tillgång till service så som frisör, restauranger, dagligvaruhandel.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringsbeloppet för renoveringen beräknas uppgå till 14 510 000 sek vilket innebär kostnad om 839 967 kr för år 1. Den totala lokalkostnaden för år 1 för boendet beräknas därmed till den nuvarande kostnaden om 2 982 847 kr plus renoveringskostnaden vilka sammantaget uppgår till 3 822 814 kr. För ytterligare kostnadsberäkningar och livscykelkostnad för investeringen, se bilaga 3.

Verksamhetens bedömning är att det totala antalet årsarbetare kopplade till den tilltänkta målgruppen kommer minska till följd flytten eftersom de nu två separata personalgrupperna kommer kunna sammanfogas till en.

Övriga konsekvenser

Totalt finns 2 lägenheter koppade till Svedalavägen 161 som bebos i dagsläget. Dessa lägenheter kommer inte nyttjas som permanentbostäder utan planeras att användas som evakueringslägenheter när behov uppstår. Efter renovering kommer de 6 lägenheter som utgör gruppboendet omvandlas till 3. Till följd av nedläggningen av lägenheterna och renoveringen förlorar förvaltningen därmed totalt 5 LSS-lägenheter från beståndet. De individer som för närvarande bor på gruppboendet på Svedalavägen 161 har eller kommer att anvisas nya boenden.

Etisk checklista Svedalavägen 161

- Avser objektet en gruppboendestad, serviceboendestad eller satellitlägenhet?
Svar: Gruppboendestad.
- Svarar boendet mot funktionsstödsförvaltningens behov av LSS-boendestäder?
Svar: Ja.
- Riktas sig boendet till en speciell målgrupp? Om ja, tillgodoser utformningen målgruppens behov?
Svar: Ja, boendet riktar sig till personer med särskilt stora behov av stöd, service, anpassning och personalkontinuitet.
- Uppfyller boendet Funktionsprogrammets krav på tillgänglighet?
Svar: Ja.
- Har en bedömning gällande fastighetens geografiska läge gjorts? Har risker/möjligheter beaktats?
Svar: Ja. Se beskrivning ovan för vidare bedömning.
- Har en bedömning gällande fastighetens läge i förhållande till andra samhälleliga funktioner gjorts? Har risker/möjligheter beaktats?
Svar: Ja. Se beskrivning ovan för vidare bedömning.
- Ligger boendet i en stimuleringsvänlig miljö?
Svar: Tomten ligger i en miljö som bedöms passa den målgrupp som boendet riktar sig till. Se beskrivningen ovan för vidare beskrivning av miljön.
- Finns det andra specifika aspekter att beakta vad gäller det aktuella objektet?
Svar: Ja, objektet ligger nära LSS-boendet Svedalavägen 163 och järnvägsspår. Detsamma gäller även för de tilltänkta brukarnas nuvarande boende varför verksamheten väl känner till utmaningarna detta medför och har utarbetade rutiner och handlingsplaner för att motverka riskerna det innebär. Därtill kommer spåret avgränsas med stängsel innan inflytt vilket ytterligare kommer minska riskerna.

Ansvariga

Annika Gottfridsson Ekonomichef

Charlotte Widén Odder Förvaltningschef

