

Handläggare
Amir Mohajerpour
Telefon: 0850818154

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2021-09-23

Förhyrning av ny lokal för Farsta dagliga verksamhet vid Fryksdalsbacken 8-10 i Larsboda

[Click here to enter text.](#)

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att hos Stendörren Fastigheter AB beställa ombyggnad av lokal vid Fryksdalsbacken 8-10 i Larsboda för daglig verksamhet enligt LSS.
2. Nämnden uppdrar åt stadsdelsdirektören att teckna hyresavtal för den ombyggda lokalen.

Sammanfattning

Verksamhetslokalen vid Mårbackagatan 19 i Larsboda, som används för daglig verksamhet enligt LSS, har sagts upp av fastighetsägaren för avflyttning. Förvaltningen har funnit en ersättningslokal på Fryksdalsbacken 8-10 i Larsboda som bedöms vara lämplig för verksamheten. Lokalen behöver dock anpassas och byggas om. Fastighetsägaren Stendörren Fastigheter AB har presenterat underlag för ombyggnaden i form av hyresoffert och hyresavtal.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att hos Stendörren Fastigheter AB beställa ombyggnad av lokalen vid Fryksdalsbacken 8-10 för daglig verksamhet enligt LSS samt att teckna hyresavtal för den ombyggda lokalen.

Bakgrund

De dagliga verksamheterna Lilla och Stora Edsvalla enligt LSS (lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade) bedrivs för närvarande i lokaler belägna vid Mårbackagatan 19 i Larsboda. Verksamheten vänder sig till personer med relativt omfattande funktionsnedsättningar och inriktar sig på musik, sinnestimulering, kommunikation och fysiska aktiviteter med mera. Drygt 20 personer finns inskrivna i verksamheten som leds av en chef och har cirka 15 anställda.

Fastighetsägaren vid Mårbackagatan 19, Farsta Sillö 5 AB, har för avsikt att bygga om fastigheten till bostäder och har därför sagt upp hyresavtalet för avflyttning. Förvaltningen har i samförstånd med fastighetsägaren förlängt uppsägningen av hyresavtalet flera gånger de senaste åren.

Den slutliga uppsägningen innebär att befintlig daglig verksamhet måste flytta senast den 31 december 2022.

Förvaltningen har under en längre period undersökt flera olika ersättningsalternativ till befintlig lokal och till slut funnit en lokal belägen vid Fryksdalsbacken 8-10, som ägs av Stendörren Fastigheter AB. Lokalen behöver dock verksamhetsanpassas och byggas om.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för ekonomi och avdelningen för stöd och service för personer med funktionsnedsättning. Representanter från berörd verksamhet samt fackligt ombud har varit delaktiga i planeringen. Samråd i ärendet har skett med stadens hyresförhandlingsfunktion, som även har granskat hyresunderlagen.

Ärendet

Förvaltningen har i samråd med Stendörren Fastigheter AB, berörd verksamhet samt facklig representant utarbetat ett förslag till ombyggnad av den nya lokalen. Stor vikt har lagts vid att säkerställa att lokalen blir kostnadseffektiv och ändamålsenlig utifrån brukarnas behov. Den nya lokalen är 217 m² större än den befintliga och därmed kommer det att finnas möjligheter att expandera verksamheten vid ett framtida utvecklingsarbete.

Fastighetsägaren har nu presenterat underlag inför ombyggnad och anpassning av lokalerna i form av hyresoffert, planritning och hyresavtal.

Ekonomiska förutsättningar

Verksamhetsyta: 944 m²

Årshyra: 1 368 800 kr.

Ombyggnadskostnaderna: cirka 7 500 000 kr.

Genomsnittligt amorteringstillägg under 7 år: 1 390 000 kr per år.

Driftkostnader inklusive fastighetsskatt: 197 000 kr per år.

Total årshyra inklusive hyrestillägg år 1: cirka 2 956 000 kr.

Tidplan

Ombyggnadsarbetet planeras att starta nu under hösten, under förutsättning av nämndens beslut i detta ärende. Det beräknas vara färdigt preliminärt under juli 2022.

Förvaltningen kan avsluta hyresavtalet för den befintliga lokalen när som helst under den återstående avtalstiden. Det innebär att det inte kommer att uppstå några dubbla hyror.

Förvaltningens förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden uppdrar åt förvaltningen att hos Stendörren Fastigheter AB beställa ombyggnad av lokal vid Fryksdalsbacken 8-10 i Larsboda till daglig verksamhet enligt LSS. Nämnden föreslås uppdra åt stadsdelsdirektören att teckna hyresavtal för den ombyggda lokalen.

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör

Marcus Grönqvist
Avdelningschef

Bilaga

Planritning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2021-09-01
Marcus Grönqvist, Ansvarig	2021-09-01