



ENSKEDE-ÅRSTA-VANTÖRS STADSDELSFÖRVALTNING

AVDELNINGEN FÖR STÖD OCH SERVICE TILL PERSONER MED
FUNKTIONSNEDSÄTTNING

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 300-146/2009
SID 1 (4)
2009-08-28

Handläggare: Åsa Tenggren
Telefon: 08-508 14 061

Till
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

Bostad med särskild service för funktionshindrade, Sköntorps gruppbofastad - genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner föreslagen förhyrning av gruppbofastad om sex lägenheter med särskilt stöd för personer med funktionsnedsättning inrättas i nybyggt bostadsrättshus i kvarteret Säven, Sköntorpshöjden.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen om stimulansmedel om 1,8 mnkr för sex nytillkomna lägenheter i gruppbofastad och 0,5 mnkr i startbidrag, totalt 2,3 mnkr.

BrittMarie Kyndel
Tf. Stadsdelsdirektör

Thomas Björnstad
Avdelningschef omsorg
om funktionsnedsatta

Lena Holmdahl
Ekonomichef

Sammanfattning

Byggnation av gruppbofastad om totalt sex lägenheter i kvarteret Säven på Sköntorpshöjden har påbörjats och beräknas vara inflyttningsklara maj 2011. Lägenheterna uppfyller de krav som Boverket definierar som fullvärdig bostad och är tillgänglighetsanpassade.

Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om stimulansmedel och startbidrag för om totalt 2,3 mnkr för nybyggnation av ovan nämnd gruppbofastad, samt om 0,6 mnkr i tidigare beviljad projekteringsstöd vid tertial 2 2009.

Bakgrund

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutade i april 2008 att godkänna inriktningsärendet beträffande utredning och planering av en gruppbostad och två servicelägenheter för personer med funktionsnedsättning i kvarteret Säven på Sköntorpshöjden. I samband med detta hemställde nämnden om stimulansmedel om 500 tkr till förprojektering och projektering samt 100 tkr i beställarstöd hos kommunstyrelsen. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutade den 26 mars 2009 om en ändrad inriktning i ärendet, vilket innebar att de planerade servicebostäderna slopades.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har beviljat Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds ansökan om beställarstöd och projektering för aktuell gruppbostad. Dessa medel kommer att sökas i samband med tertialrapport 2 2009.

Projektering

JM har på uppdrag av Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning genomfört en projektering av aktuell gruppbostad. Arkitekt är Sweco.

Läge

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings bedömning i inriktningsärendet var att det geografiska läget för bostäderna innebär goda kommunikationer och kommersiell service för de boende. Gruppboستaden har goda förutsättningar att integreras i den övriga bebyggelsen.

Hyreskostnader

Lägenheterna är upplåtna med bostadsrätt som förvärvas av stockholms fastighetskontor som i sin tur har utläst lägenheterna till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Stadsdelens hyreskostnad består av kostnad för årsavgift, ränta på insatsen plus en underhålls- administrationsavgift.

Hyresintäkten som förvaltningen i sin tur kan få in från hyresgästerna är beräknad utifrån hyresmodellen för särskilda boendeformer som kommunfullmäktige fattade beslut om den 1 november 1999. I modellen kan plus- respektive minuspoäng ges för varje lägenhet beroende på varje lägenhets standard och utformning, vidare beaktas att lägenheterna har tillgång till gemensamhetsyta.

Beskrivning av lägenheterna

Gruppboستaden kommer att bestå av sex lägenheter fördelade på två plan, dock i samma entré. Fyra av lägenheterna kommer att ligga på våningsplan 1, där även gemensamhets- och personalutrymmena kommer att inrymmas. De övriga två

lägenheterna kommer att ligga på entréplan, men med fönster 2-3 meter över mark. Samtliga lägenheter kommer ha god tillgänglighet samt är dimensionerade för rullstolsburna hyresgäster. De kommer att bestå av en hall, toalett och ett bostadsrum som ska användas för måltider, sömn och umgänge. Lägenheterna kommer ha en öppen planlösning med köket i anslutning till bostadsrummet. Lägenheterna är planerade efter Boverkets regler om vad som betecknas som en fullvärdig bostad, genom att bostadsrummet samvaro- och sovdel kan avskiljas. Lägenheternas storlek varierar mellan 44,5-48 kvm., vilket således överträffar länsstyrelsens gräns om 40 kvm som acceptabel storlek på lägenhet i gruppbofastad.

Beskrivning av gemensamhets- och personalutrymmena

I anslutning till lägenheterna på plan 1 kommer ett gemensamhetsutrymme om 47 kvm ligga. Det kommer att fungera som ett gemensamt kök och umgängeslokal för samtliga boende och är precis som lägenheterna tillgänglighetsanpassade. På samma våningsplan finns även expedition med arbetsplats för personal samt jourrum och personaltoalett med dusch.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Projektion och byggnation av huset pågår och gruppbofastaden beräknas vara inflyttningsklara maj 2011. Nämnden blockhyr gruppbofastadens sex lägenheter och gemensamhetsutrymmet för preliminär hyreskostnad:

Lägenhet 1, 48 kvm	(entréplan)	7526 kr/månad
Lägenhet 2, 47 kvm	(entréplan)	7479 kr/månad
Lägenhet 3-4, 44,5 kvm		7715 kr/månad
Lägenhet 5, 45 kvm		7996 kr/månad
Lägenhet 6, 45,5 kvm		7673 kr/månad

Gemensamhetsyta, personalutrymme m.m., 97 kvm	15 700kr/månad
---	----------------

Total hyreskostnad/år	737 000 kr/år
------------------------------	----------------------

Preliminär hyresintäkt beräknad enligt hyresmodellen:

Lägenhet 1, 48 kvm	(entréplan)	7326 kr/månad
Lägenhet 2, 47 kvm	(entréplan)	7253 kr/månad
Lägenhet 3-4, 44,5 kvm		7070 kr/månad
Lägenhet 5, 45 kvm		7106 kr/månad
Lägenhet 6, 45,5 kvm		7143 kr/månad



Hyresnivåerna är beräknade utifrån en sk normhyra om 1450 kr/kvm, det är osäkert vilken hyresnivå som kommer utgå år 2011 då detta projekt står klart för inflyttning.

Total hyresintäkt/år

516 000 kr/år

Resultat

Hyreskostnader	737 000 kr/år
Hyresintäkter	516 000 kr/år
Nettokostnad	221 000 kr/år

De boende på gruppbestaden kan för sin hyreskostnad söka om bostadstillägg hos Försäkringskassan. Bostadstillägget kan uppgå till högst 4 095 kr/månad. Utöver detta kan de boende även söka om kommunalt bostadsbidrag (KBH) som uppgår till cirka 1 000-1 500 kr/månad. De boendes hyreskostnad kan därmed reduceras med maximalt 5 595 kr/månad och blir därmed ca 2 000 kr/månad.

Särproduktionskostnaden inklusive projektering och byggherrekostnader för gruppbestaden kommer att uppgå till högst 2,2 mnkr exklusive moms.

Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen om stimulansmedel om 1,8 mnkr för sex nytillkomna lägenheter i gruppbestad och 0,5 mnkr i startbidrag, totalt 2,3 mnkr.