

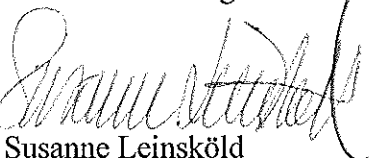
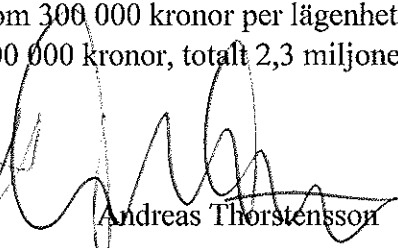
6 / 2016-05-19
11**Handläggare**
Anette Andersson
Telefon: 08-50824026**Till**
Skärholmens stadsdelsnämnd
2016-05-19 Öppen del

Ny gruppbostad i Sättra

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden inrättar en ny gruppbostad med sex lägenheter på Torvsättra 1, Sättra Torg.
2. Stadsdelsnämnden begär att fastighetsnämnden förvärvar gruppbostad med sex lägenheter samt gemensamhetsutrymme fastigheten Torvsättra 1 på Sättra torg.
3. Stadsdelen ansöker hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 300 000 kronor per lägenhet och startbidrag om 500 000 kronor, totalt 2,3 miljoner kronor.


Susanne Leinsköld
stadsdelsdirektör
Andreas Thorstensson
avdelningschef

Sammanfattning

I enlighet med överenskommelse om exploatering inom fastigheten Torvsättra 1, Sättra Torg ska PEAB Bostad AB (framöver kallat PEAB) efter överenskommelse och i samråd med stadsdelen projektera, bygga och upplåta gruppbostad om sex brukarlägenheter och tillhörande gemensamhetsutrymme.

Gruppbostad är avsedd för personer som omfattas av rätt till bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Gruppbostad innehåller totalt sex lägenheter, varav fem stycken om 1 rum och kök, med ytor från 36,7 till 40,2 kvm samt en lägenhet om 2 rum och kök på 53,4 kvm. Lägenheterna är belägna på plan 2. På plan 1 finns gemensamhetsytor samt personaldelar, en internt trappa till plan 2 och en uteplats.

Inflyttning beräknas till våren 2018.

Bakgrund

I Stockholms stad finns det ett stort behov av fler platser i bostäder med särskilt stöd och service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Stadsdelsnämnderna har därför fått i uppdrag av kommunfullmäktige att öka antalet grupp- och servicebostäder i staden. Förvaltningen undersöker alltid möjligheten att inrätta nya grupp- eller servicebostäder i samband med nybyggnation i stadsdelsområdet. De överenskommelser som görs med byggherrarna under detaljplanskedet skrivs sedan in i exploateringsavtalen.

Ärendet

PEAB förbereder byggnation av bostadsrätter i kvarteret Torvsätra 1 vid Sättra Torg. Inflytt planeras till våren 2018. I bostadsprojektet finns möjlighet att inrätta en gruppboende för sex brukare med tillhörande gemensamhetsutrymmen. Gruppboenden kommer vara belägna på de två nedersta våningarna i det punkthus PEAB planerar bygga. Gemensamhetsutrymmena planeras till entréplan och brukarlägenheterna till plan två.

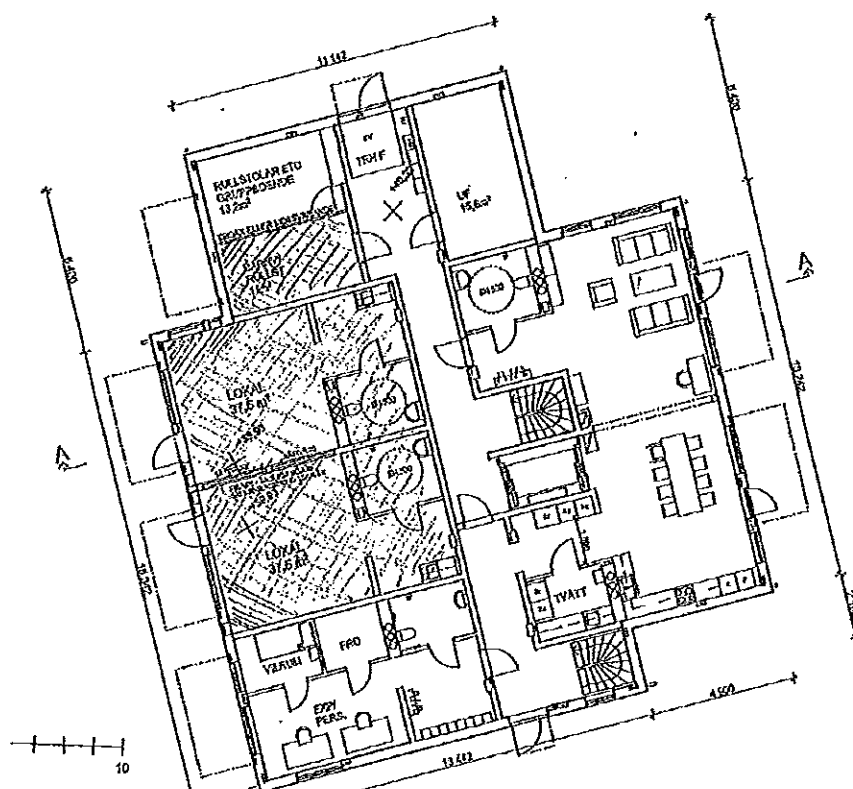
Beskrivning av gruppboenden

Gruppboenden omfattar 408 kvm, varav 164 kvm består av gemensamhetsutrymme. I gemensamhetsutrymmet finns en personaldel med kontorsrum, vilorum, förråd samt wc med dusch. Utöver personaldelen finns kök, mat och samvarodel i en öppen planlösning. WC samt tvätt/städutrymme finns också. Inne i gemensamhetsutrymmet finns en trappa som leder upp till brukarlägenheternas korridor. I det allmänna trapphuset finns ett förråd för rullstolar som hör till gruppboendet. I anslutning till gemensamhetsutrymmena på entréplan förbereds en uteplats med exklusiv nyttjanderätt för gruppboenden.

Lägenheterna består av fem 1:or med kök och en 2:a med kök. I de två lägenheterna på 40 kvm skall man kunna dela av kök/allrum/sovdel med installationsfri lättvägg om så önskas. Köksutrustningen som i ordinarie lägenheter av denna storlek med plats för diskmaskin och mikro. I varje lägenhet finns wc/dusch som är anpassat för rullstol samt kombinerad tvättmaskin och torktumlare. Till varje lägenhet finns balkong.

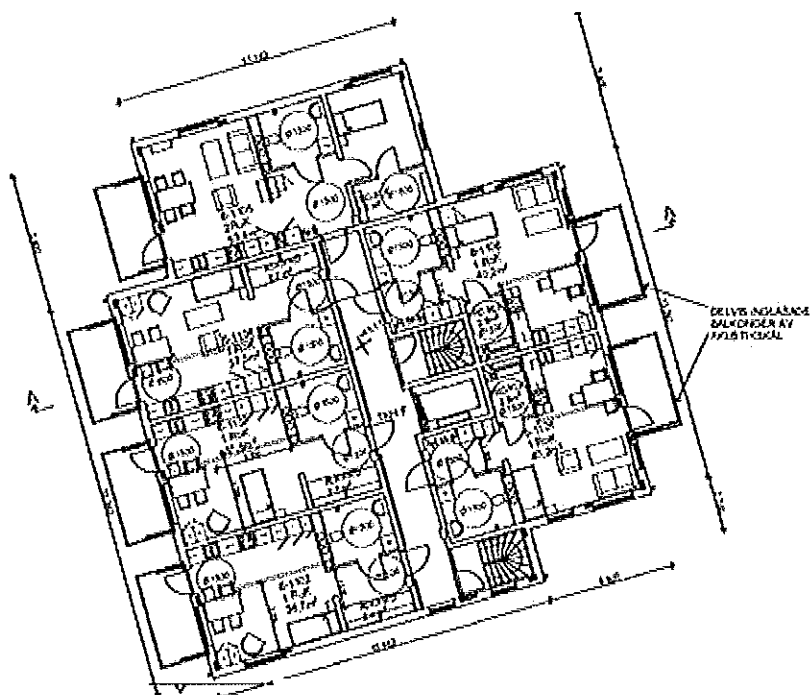
Gruppbestadens gemensamma ytor samt de enskilda lägenheterna fördelas enligt följande:

Plan	Antal	Antal rum och kök	Storlek i kvm
Entréplan	1	Allrum, kök, expedition, vilorum, tvätt- och städtrum samt två wc/dusch	164
02	6 (fem 1:or och en 2:a)	1-2 RoK	36,7-53,4



Gemensahetsytor samt personaldel på plan 1 (ej gråmarkerad yta)

Källa: LINK ARKITEKTUR via PEAB



De sex brukarlägenheterna på plan 2

Källa: LINK ARKITEKTUR via PEAB

Hyresavtal och kostnader

Skärholmens stadsdelsnämnd tecknar hyresavtal med Fastighetskontoret, förutsatt att fastighetsnämnden förvärvar gruppbofastaden. Därefter hyr Skärholmens stadsdelsnämnd ut lägenheterna till brukarna.

Den totala hyreskostnaden för gruppbofastaden beräknas till 1 114 000 kronor, det vill säga 2732 kr/kvm och år, avseende år ett.

Antal lägenheter i gruppbofastaden	Antal rum	Storlek kvm	Hyreskostnad per månad	Hyresintäkt per månad
1	1	36,7	8 355	6 850
2	1	37,5	17 075	13 800
2	1	40,2	18 304	14 200
1	2	53,2	12 112	8 700
1 (gemensamhetsutrymme)	3	164	37 337	
6		166,8	93 183	43 550

Hyresintäkterna ovan är uppskattade siffror framtagna av Stadsledningskontoret, beräknade efter Micasas hyresmodell. Inför hyressättning sker hyresförhandling mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsnämnden.

Förvaltningen kommer använda erhållna stimulansbidrag för att täcka eventuella anpassningar i lägenheterna mot faktura från Fastighetskontoret samt andra kostnader för exempelvis medarbetare och inköp till de gemensamma utrymmena.



Sättra torg Etapp 1

Källa: LINK ARKITEKTUR via PEAB

Ärendets beredning

Ärendet är berett av avdelningen för omsorgen om äldre, funktionsnedsatta och socialpsykiatri och administrativa avdelningen i samråd med avdelningen för stadsutveckling.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen anser att de beräknade hyreskostnaderna både för verksamheten och brukarna är rimliga. Förvaltningen räknar med att hyran kommer att rymmas inom budget för verksamheten. Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden inrättar en ny gruppbostad med sex lägenheter på Sättra Torg, Torvsättra 1. Nämnden föreslås också ansöka hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 300 000 kronor per lägenhet och startbidrag om 500 000 kronor, totalt 2,3 miljoner kronor

Bilagor

1. Ritningar över planerad gruppbostad

0166224103001N1AMW L07N102

OLIVECOLD/JOURNALISM

Scale 1:100	PL/20000104 A-40.1-200
----------------	---------------------------



