



STADSLEDNINGSKONTORET
FÖRNYELSEAVDELNINGEN

BILAGA

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 326-2026 / 2009
SID 1 (3)
2009-10-13

Handläggare: Stefan Kristensson
Telefon: 508 29 347

Till
Kommunstyrelsens ekonomiutskott
den 28 oktober 2009

**Bostad med särskild service för funktionshindrade
Sköntorps gruppbostad - genomförandeärende**

Stadsledningskontorets förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutar följande.

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beviljas hyresmedgivande för en ny gruppbostad för personer med funktionsnedsättning i kvarteret Säven på Sköntorpshöjden till en hyra om cirka 0,7 miljoner kronor per år.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag om totalt 2,3 miljoner kronor, varav 1,8 miljoner kronor för sex nya lägenheter och 0,5 miljoner kronor för startkostnader, för en ny gruppbostad i kvarteret Säven på Sköntorpshöjden godkänns. Nämnden får återkomma i samband med tertiälrapporter med begäran om budgetjustering.

Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör

Carina Lundberg Uudelepp
Biträdande stadsdirektör

Bakgrund

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har den 17 september 2009 i ett genomförandeärende ansökt hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag om totalt 2,3 miljoner kronor, varav 1,8 miljoner kronor för särproduktionskostnader och 0,5 miljoner kronor för startkostnader, för en ny gruppbostad i kvarteret Säven på Sköntorpshöjden.

Gruppbofastaden inrättas i ett flerbostadshus med upplåtelseformen bostadsrätt. JM AB är byggherre. Omfattningen blir sex lägenheter samt gemensamhets- och personalutrymmen. Totalt omfattar boendet cirka 372 kvadratmeter. Lägenheterna varierar mellan 45-48 kvadratmeter. Gruppbofastaden beräknas vara färdig i maj 2011.

Köp av gruppbofastaden sker av staden genom fastighetsnämnden som därefter hyr ut till stadsdelsnämnden. Nämnden beräknar bruttohyran till cirka 737 000 kronor per år. Lägenhetshyrorna varierar mellan 7 500–8 000 kronor per månad och hyresintäkten från de boende beräknas sammantaget till cirka 516 000 kronor per år. Nämndens nettolokalkostnad anges därefter till cirka 221 000 kronor per år.

Viss specialanpassning fordras för att iordningställa boendet. Nämnden kalkylerar denna särproduktionskostnad, som nämnden avser att kontantfinansiera via de stimulansbidrag som söks, till cirka 2,2 miljoner kronor.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets förnyelseavdelning.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Genomförandegruppen för utbyggnad av särskilda boendeformer för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning tillstyrker projektet. Stadsledningskontoret delar gruppens uppfattning. Det är viktigt att utbyggnaden av gruppbofastäder för personer med funktionsnedsättning fortsätter i oförminskad takt.

Nämnden beräknar nettolokalkostnaden till cirka 221 000 kronor per år. Det motsvarar cirka 100 kronor per boendedygn vilket är en rimlig nivå. Ingen kostnads-kalkyl för drift av verksamheten redovisas. Nämnden förutsätts klara verksamheten inom tilldelad budget.

Nämnden redovisar särproduktionskostnader om 2,2 miljoner kronor vilket stadsledningskontoret uppfattar ska kontantfinansieras. Det framgår inte vad denna finansiering avser. Kontoret vill i detta sammanhang påminna om kommunfullmäktiges beslut (utlåtande 2008:161) om att det i samband med nämndernas genomförandebeslut ska framgå vad, eller vilka komponenter i projektet, kontantfinansieringen avser.

Hyreskostnaden överstiger 0,5 miljoner kronor per år och stadsledningskontoret bedömer att hyresförhållandet ska vara minst fem år eller längre. Kontoret konstaterar dessutom att fastighetsnämndens investeringsutgift för att köpa bostadsrät-



terna uppgår till cirka 10,9 miljoner kronor. Enligt gällande regler ska beslut om inhyrning av lokaler med dessa förutsättningar godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Stadsledningskontoret föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beviljas hyresmedgivande för en ny gruppbostad för personer med funktionsnedsättning i kvarteret Säven på Sköntorpshöjden till en investeringsutgift om cirka 10,9 miljoner kronor och en hyreskostnad om cirka 0,7 miljoner kronor per år.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner nämndens ansökan om stimulansbidrag om totalt 2,3 miljoner kronor, varav 1,8 miljoner kronor för särproduktionskostnader och 0,5 miljoner kronor för startkostnader, för en ny gruppbostad med sex lägenheter i kvarteret Säven på Sköntorps-höjden.

Nämnden ansvarar för att bevaka när behovet av medlen uppstår och att i samband med kommande tertialrapporter begära motsvarande budgetjustering. Det är viktigt att detta sker under samma verksamhetsår som kostnaden uppstår. Begäran om budgetjustering ska vara en beslutskläm i tertialrapporten.

Bilaga

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds beslut per den 17 september 2009 med tjänsteutlåtande.



ENSKEDE-ÅRSTA-VANTÖRS STADSDELSNÄMND

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

17 SEPTEMBER 2009

STOCKHOLMS STAD 16	
Kommunstyrelsen KF/KS Kansli	
Ink.	2009-09-29
Dnr:	326-2026/2009
Till:	EKU

§ 12

Bostad med särskild service för funktionshindrade Sköntorps gruppbostad – genomförandeärende

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds beslut

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

Ärendet

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

Stadsdelsförvaltningen hade redovisat ärendet i ett tjänsteutlåtande daterat den 28 augusti 2009.

Dnr 146-2009-300

Beslutsgång

Nämnden ställde sig bakom förvaltningens förslag.

Justerare

Utdragsbestyrkande



12.

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

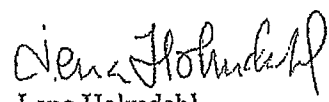
**Bostad med särskild service för funktionshindrade,
Sköntorps gruppbostad - genomförandeärende**

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner föreslagen förhyrning av gruppbostad 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 gruppbostad 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 gruppbostad 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 gruppbostad, 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 innebär 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 hur ut 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 gruppbostad.

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 umgänceslokal 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 gruppbostadens beräknas vara inflyttningsklara maj 2011. Nämnden blockhyr gruppbostadens 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

Bostad med särskild service för funktionshindrade, Sköntorps gruppbostad - genomförandeärende

Box 81, 121 22 Johanneshov. Slakthusplan 4
Telefon 08-508 14 000

www.stockholm.se/eav



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 nytilkomna lägenheter i gruppbestad och 0,5 mnkr i startbidrag, totalt 2,3 mnkr.