



Handläggare: Eva Svedman
Karin Sjöholm
Telefon: 08-508 10 320, 508 10 031

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
sammanträde 2012-12-18

Specialbostäder för funktionshindrade enligt LSS i Norra Djurgårdsstaden, etapp Västra

Genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om specialbostäder för funktionshindrade enligt LSS i Norra Djurgårdsstaden, etapp Västra.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av projektet.
3. Stadsdelsnämnden ansöker hos Kommunstyrelsen om stimulansbidrag med totalt 2 600 tkr, varav 100 tkr avser beställarstöd, 500 tkr förprojektering och projektering, 500 tkr startbidrag och 300 tkr för särproduktionskostnader per nyttillkommen lägenhet.
4. Stadsdelsnämnden uppdrar åt Stadsdelsförvaltningen att beställa hos Fastighetskontoret att inköpa de bostadsrätter som ingår.

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Anna-Lena Christensson Österberg
avdelningschef

Bakgrund

Ett kvarter i Norra Djurgårdsstaden, etapp Västra, byggs för AB Borätt som ingår i JM-koncernen. Där hade Stadsdelsförvaltningen ursprungligen planerat specialbostäder för funktionshindrade enligt Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i form av ett gruppboende för sex boende inkl allmänna utrymmen och personalutrymmen. I huset intill som byggs för stadens eget AB Stockholmshem planerades sju servicelägenheter för funktionshindrade plus en lägenhet med allmänna utrymmen och personalutrymmen. Gruppboendets lägenheter hos AB Borätt är bostadsrätter och servicelägenheterna hos AB Stockholmshem är hyresrätter.

Stadsdelsnämnden godkände vid sammanträde 2009-03-12 inriktningsärendet för att möjliggöra planeringen av bostäderna tillsammans med berörda byggbolag. Detaljutformningen av bostäderna, gemensamhets- och personal utrymmena var då

inte klar, men kan nu presenteras för nämnden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom förvaltningens socialtjänstavdelning och har på vanligt sätt behandlats på med facken i förvaltningsgruppen och i rådet för funktionshinderfrågor. Ärendet har också sänts till landstinget för kännedom/samverkan.

Förvaltningens synpunkter

Vid den fortsatta planeringen har det visat sig att med de under åren ökade ytkraven för bl a toaletter gick det inte att inrymma sex boende på gruppboendets 360 kvm, utan man tvingades gå ned till fem boende med varsin lägenhet på mellan ca 38 - 50 kvm och därutöver allmänna utrymmen och personalutrymmen på ca 139 kvm.

Med de höga kostnadsnivåerna för nybyggnationen i Norra Djurgårdsstaden bedömer förvaltningen att det blir ekonomiskt ohållbart för staden med en enhet med endast fem boende. Därför föreslås i detta ärende att gruppboendet personalmässigt kopplas ihop med de sju servicelägenheterna i huset intill till en enhet.

Gruppboendet och servicelägenheterna ligger i direkt närhet till varandra. Servicelägenheterna är planerade som övriga lägenheter och lämpliga för personer med inte fullt lika stora funktionshinder som de i gruppboendet.

Gruppboende enligt LSS

Förvaltningen och AB Borätt har genomfört en projektering av gruppboendet i kvarteret Tyresta, se bilaga 1. Gruppboendet kommer att bestå av 5 lägenheter, varav en med 2 rum och kök och fyra med 1 rum och kök. Samtliga lägenheter har en öppen planlösning och en yta som varierar mellan ca 50 kvm och ca 38 kvm. Tre av lägenheterna har balkong. Förutom lägenheterna kommer gruppboendet att innehålla ett gemensamhetsutrymme samt nödvändiga personalutrymmen. Gruppboendets totala yta är 360 kvm varav lägenheternas totala yta är 220,6 kvm och övrig yta är totalt 139,4 kvm.

AB Borätt bygger huset åt en bostadsrättsförening. När ett gruppboende byggs i ett bostadsrättshus köper staden in borätterna genom Fastighetsnämnden som i sin tur hyr ut gruppboendet till Stadsdelsnämnden. Nämnden hyr i sin tur ut lägenheterna till de boende.

AB Borätt har meddelat att köpeskillingen för bostadsrätterna som utgör gruppboendet kommer att vara 22,5 mnkr dvs 62 500 kr/kvm. Avgiften till bostadsrättsföreningen kommer initialt att vara 21 tkr/månad eller 252 tkr/år. Stadsdelsnämndens hyra för gruppboendet består av tre poster, ränta på kapitalbeloppet, avgiften till bostadsrättsföreningen samt en administrativ avgift till Fastighetsnämnden. Hyran för gruppboendet blir preliminärt 836 tkr per år dvs 2 322 kr/kvm.

Hyran är inte slutligen fastställd för de boende men bedömningen är att den blir ca



7 000 kr/månad. Det ger en total hyresintäkt per år 420 tkr och hyreskostnaden netto för Stadsdelsnämnden blir ca 416 tkr.

Gruppboendet kommer att stå klar i slutet av 2015.

Servicelägenheter enligt LSS

Servicelägenheterna kommer att byggas av stadens eget AB Stockholmshem och det är även av dem som förvaltningen kommer att förhyra de åtta lägenheterna. Lägenheterna hyrs därefter ut i andra hand till de boende. Samtliga lägenheter har 2 rum och kök med öppen planlösning och med balkong. Lägenhetsytan varierar mellan 53 kvm och 40 kvm. Hyran beräknas bli ca 2 300 kr/kvm. Hyran per lägenhet för den boende är inte fastställd.

Servicelägenheterna är också klara i slutet av 2015.

I inriktningsärendet 2009-03-12 föreslog stadsdelsförvaltningen att projekteringen av en gruppboende om sex lägenheter enligt LSS skulle starta, vilket nämnden tillstyrkte. I samband med den mer detaljerade planeringen gjordes av respektive lägenhet framkom att den totala lägenhetsytan skulle bli för liten och då i synnerhet våtutrymmet, som inte skulle uppfylla de successivt under åren ökade kraven från Socialstyrelsen och Arbetsmiljöverket. För att ändå kunna fullfölja planeringen tvingades man minska antalet lägenheter till fem. För att inte få en för staden orimlig ekonomi för boendet föreslår förvaltningen därför att gruppboendet och servicelägenheterna personalmässigt kopplas ihop till en enhet.

Bilagor

1. Ritning över gruppboendet
2. Geografisk översikt av etapp Västra i Norra Djurgårdsstaden