



Handläggare
Mikael Josephson
Telefon: 08 508 09 035
Maria Cameron
Telefon: 08-508 09 077

Till
Norrmalms stadsdelsnämnd

Genomförandeärende för bostäder för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden detaljplan 1, kvarter 4 och 6

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag för startkostnader från kommunstyrelsens ekonomiutskott om 1 000 tkr för två servicebostadsenheter med tillhörande lokal för personal och gemenskap, i kvarteret Proteinet samt Kromosomen, samt för beställarstöd avseende kvarteret Proteinet, om 100 tkr.
2. Stadsdelsnämnden begär hyresmedgivande hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott för beräknad hyra enligt detta tjänsteutlåtande.
3. Stadsdelsnämnden föreslår till kommunfullmäktige att uppdra åt fastighetsnämnden att förvärva lokaler och bostäder samt att fastighetsnämnden ska upplåta dessa åt Norrmalms stadsdelsförvaltning enligt detta tjänsteutlåtande.

Johanna Engman
stadsdelsdirektör

Siw Lideståhl
avdelningschef

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden godkände i april 2013 ett inriktningsärende för inrättande av förskolor samt bostäder för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden enligt detaljplan 1, kvarter 2 till 6. Detta genomförandeärende avser inrättande av bostäder för personer med funktionsnedsättning i kvarter 4 och 6 med en beräknad första inflyttning sommaren 2018, respektive vintern 2019-2020. I dessa båda kvarter planeras

varsin servicebostadsenhet med 12 lägenheter och en lokal för vardera servicebostadsenhet för personal och gemenskap.

Bakgrund

Hagastaden är tänkt att bli en levande stadsdel mellan storstadens puls och nationalstadsparkens gröna lugn. Inom stadsdelen kommer Stockholm Life Solna-Stockholm att bli ett världsledande centrum för verksamheter inom det som kallas life science. Det handlar bland annat om utveckling av läkemedel, medicinsk utrustning och bioteknik. Verksamheter som alla syftar till att skapa bättre liv och hälsa.

Inom området kommer ca 5 000 bostäder att byggas, varav drygt 3 000 i Stockholms stad. Totalt beräknas cirka 10 000 människor bo i området. Det kommer att skapas omkring 35 000 arbetstillfällen inom bland annat forskning, sjukvård, handel- och hotellverksamhet. Det finns all anledning att tro att Hagastaden kommer att bli mycket attraktivt för morgondagens stockholmare, allt från barnfamiljer till äldre.

Bostäder för personer med funktionsnedsättning

Verksamhet enligt lagen (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) skall främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för de personer som lagen omfattar. Målet är att personer med funktionshinder skall ha möjlighet att leva som andra. Att leva som andra innebär bl.a. att ha möjlighet att bo som andra – att ha ett eget hem med allt vad det innebär av trygghet och trivsel.

Boendetyper

Att bo i en fullvärdig bostad är en viktig förutsättning för att kunna leva ett självständigt liv. Därför måste lägenheterna uppfylla Boverkets byggregler, vilket innebär rum med inredning och utrustning för personlig hygien, rum eller avskiljbar del av rum för samvaro, sömn och vila, rum eller del av rum för matlagning.

Med *servicebostad* enligt LSS menas vanligen ett antal friliggande lägenheter som har tillgång till lokal för gemenskap och personal. Lägenheterna kan ligga samlade i samma hus eller spridda mellan olika fastigheter, men ska spridas på ett sådant sätt att institutionell prägel undviks.

*Behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning i
kvarter 2 - 6*

Staden har en brist på bostäder med särskild service med ett ökande antal ej verkställda beslut. Av aktuell intresselista hos förmedlingsenheten på socialförvaltningen, som förmedlar alla lägenheterna, framgår ett behov av bostad för närmare 400 personer som tillhör LSS personkrets. Av dessa bedöms idag 127 personer ha ett akut behov.

I finansborgarrådets förslag till budget för 2013 stod att berörda nämnder i samband med större bostads-exploateringsprojekt ska pröva om projekten kan innehålla en andel om minst 5 procent lägenheter för särskilt boende, med prioriterad inriktning för bostäder för personer med funktionsnedsättningar, vilket motsvarar ca 48 lägenheter i kvarter 2-6.

I stadsdelsnämndens remissvar för detaljplan 1 från 2009 angavs att det fanns behov av två gruppboendestäder i området. Med anledning av att stadsdelsnämnderna fått i uppdrag att planera in fler bostäder för personer med funktionsnedsättning, har detta behov reviderats.

Målet från inriktningsärendet i april 2013 om 48 bostäder för personer med funktionsnedsättning har ändrats till 36 lägenheter. Framförallt för att förvaltningen inte kunnat få besked från inspektionen för vård och omsorg, IVO, om de beviljar LSS-tillstånd för så pass stora servicebostadsenheter med 14-15 tillhörande lägenheter.

Planen är att ta höjd för gruppboendestäder i de senare byggetapperna. Gatornas lutning är mindre brant och därmed bättre anpassad för gruppboendestäder i dessa delar av stadsdelen. Staden tittar också på om det är möjligt att framöver använda så kallad tredelad fastighetsbildning. Det medför en annan produktionskostnad och därmed en annan kostnadsbild för nämnden.

Ärendet

För detaljplan 1 i Hagastaden ingår fem bostadskvarter, kvarter 2-6. Totalt omfattar området ca 900 lägenheter och ska bebyggas av fyra byggherrar, Einar Mattsson, SBC Bo, Veidekke och Ikano.

Stadsdelsnämnden godkände i april 2013 ett inriktningsärende för inrättande av förskolor samt bostäder för personer med funktionsnedsättning i Hagastaden enligt detaljplan 1, kvarter 2 till 6. Stadsdelsnämnden godkände den 12 december 2013 även ett genomförandeärende som avser de två första bostadskvarteren, Cellen (kvarter 2) och Enzymet (3), vilket innefattade fyra förskolor samt en servicebostadsenhet med 12 lägenheter samt en lokal för gemenskap och personal.



Detta ärende rör planeringen för kvarter 4 och 6 där en servicebostadsenhet med 12 lägenheter samt en lokal för gemenskap och för personal läggs i Kromosomen (kvarter 4) med en beräknad första inflyttning sommaren 2018. En servicebostadsenhet med 12 lägenheter samt en lokal för gemenskap och personal läggs även i Proteinet (kvarter 6) med en beräknad första inflyttning vintern 2019-2020.

Tillsammans med den servicebostadsenhet som nämnden tidigare beslutade om i Cellen (kvarter 2) innebär detta att 36 nya lägenheter för personer med funktionsnedsättning tillskapas i detaljplan 1 (kvarter 2-6).

Exploateringskontoret håller för närvarande på att ta fram exploateringsavtal för byggherrarna inom området. Därefter följer en tid av framtagande av programhandling för byggherrarna, fastighetsbildning, projektering och senare bygglovhantering inför byggstart.

Kravspecifikation (Se bilaga 2)

Socialförvaltningens underlag för planering av lokaler för särskilda boendeformer utgör förvaltningens kravspecifikation till byggherrarna. Den beskriver hur byggnationen, utöver gängse normer, ska utformas för personer med särskilda behov.

Förvaltningen har anlitat White arkitekter att utifrån detaljplan analysera och definiera verksamhetens behov. Detta för att ha ett tydligt definierat program att utgå från i mötet med byggherrarna.

Enligt trafikkontoret kommer lutningen på vissa gator i dessa kvarter uppgå till 7,5 – 8 %, vilket försvårar angöringen och framkomligheten för personer med rörelsenedsättning. Stadsdelsförvaltningen är mycket angelägen att detta tas i beaktande vid den fortsatta planeringen. Det är dock en förutsättning som stadsdelsnämnden och alla inblandade parter måste förhålla sig till. Enligt förvaltningen är det också avgörande att man i planeringen följer Boverkets krav om att det ska finnas en plan yta framför entréerna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av socialtjänstavdelningen och administrativa avdelningen. Norrmalms råd för funktionshinderfrågor informeras om ärendet vid sammanträde den 10 mars 2014.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att en servicebostadsenhet med 12 lägenheter läggs i Kromosomen (kvarter 4), samt att en servicebostadsenhet med 12 lägenheter läggs i Proteinet (kvarter 6). En tillhörande lokal för personal och gemenskap upprättas också inom vardera bostadsenhet.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ansöker om stimulansbidrag för startkostnaden från kommunstyrelsens ekonomiutskott, om 1 000 tkr för två servicebostadsenheter med tillhörande lokal för personal och gemenskap, samt för beställarstöd avseende kvarteret Proteinet, om 100 tkr.

Förvaltningen föreslår också att stadsdelsnämnden begär hyresmedgivande hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott för beräknad hyra enligt detta tjänsteutlåtande.

Förvaltningen föreslår vidare att stadsdelsnämnden föreslår till kommunfullmäktige att uppdra åt fastighetsnämnden att förvärva lokaler och bostäder samt att fastighetsnämnden ska upplåta dessa åt Norrmalms stadsdelsförvaltning enligt detta tjänsteutlåtande.

Kostnader och finansiering av bostäder för personer med funktionsnedsättning

Hyran för servicelägenheter samt lokal för gemenskap och personal är beräknad på de preliminära uppgifter fastighetskontoret fått från Einar Mattson och Veidekke.

Hyran för servicelägenheter samt lokal för gemenskap och personal består av följande delar:

- Kapitalkostnaden är f.n. 3,25 procent för investerat belopp. Denna räntesats kan komma att förändras enligt direktiv från kommunfullmäktige. Investeringen är i dagsläget beräknad till 67 814 kr/kvm. Detta ger idag en årlig kostnad på 2 204 kr/kvm.
- Bostadsrättsföreningens årsavgift är i dagsläget beräknad till 700 kr per kvadratmeter exklusive moms. Avgiften justeras i samband med bostadsrättsföreningens förändring av årsavgiften.
- Ersättningen för administration och inre underhåll är f.n. 114 kr per kvadratmeter och år. Beloppet 100 kr per kvadratmeter och år indexregleras, basmånad oktober 2001 (275,4), enligt beslut i kommunfullmäktige den 10 juni 2003.

Total årshyra för servicelägenheter och lokal för gemenskap och personal till 3 018 kr/kvm. För de ytor där staden har rätt till avdrag för omsorgsmoms blir avgiften 574 kr/kvm efter avdrag vilket ger en total kvm hyra på 2 892. Eventuell verksamhetsanpassning beställs som en separat entreprenad och finansieras av hyresgästen i form av en tilläggshyra baserad på avskrivning under 10 år med stadens internränta.

Beräknad hyra

Den beräknade månadshyran för en 50 kvm stor bostad är ca 12 000 kr.

Då hyresnivåerna i Hagastaden blir höga, är det viktigt att framhålla att detta medför kostnader även för stadsdelsnämnden. För bostäder för personer med funktionsnedsättning innebär det att den hyresdel som överstiger försäkringskassans maxnivå för bostadsbidrag, i dagsläget 5 825 kr, i huvudsak ska finansieras via det kommunala bostadstillägget för personer med funktionsnedsättning som bekostas av stadsdelsnämndens fasta anslag. För en lägenhet med månadshyra på 12 000 kr

kan detta därför medföra en merkostnad för stadsdelsnämnden med ca 75 000 per år och lägenhet.

Stimulansbidrag och beställarstöd

I samband med detta genomförandeärende söker nämnden 1 000 tkr i stimulansbidrag för startkostnaden för två av de planerade tre servicebostadsenheterna med tillhörande lokal för personal och gemenskap samt beställarstöd för servicebostadsenheten i kvarteret Protein, om 100 tkr, från kommunstyrelsens ekonomiutskott.