



Handläggare: Katarina Höök  
Telefon: 508 140 21

Till  
Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd

## **Bostad med särskilt stöd för funktionshindrade Kolmilan, genomförandeärende**

### **Förslag till beslut**

1. Gruppbofastad om fem lägenheter med särskilt stöd för funktionshindrade och två "satellitlägenheter" inrättas i nybyggt bostadsrättshus i kvarter Kolmilan, Skyllbergsgatan i Hagsätra.
2. Nämnden hemställer hos kommunstyrelsen om stimulansmedel om 1,5 mnkr för nytillkomna lägenheter i gruppbofastad och med 0,5 mnkr i startbidrag.

Gillis Hammar  
Stadsdelsdirektör

Ingrid Friberg  
Chef avdelning omsorg om  
funktionshindrade

### **Sammanfattning**

Förvaltningen ansöker hos kommunstyrelsens om stimulansmedel och startbidrag om totalt 2 mnkr för nybyggnation av en gruppbofastad för personer med funktionshinder om fem lägenheter i ett bostadsrättshus på Skyllbergsgatan i Hagsätra samt två satellitlägenheter i

samma kvarter. Byggnationen har påbörjats gruppboenden beräknas vara inflyttningsklar sommaren 2008.

## **Ärendets beredning**

Ärendet är berett av avdelningen omsorg om funktionshindrade.

Socialtjänstförvaltningens lokal- och byggnadskonsulter har gett konsultativt stöd i beredningen. Peab är byggherre fastigheten med bostadsrättslägenheter. De har deltagit i planeringen och presenterat ritningsunderlag, rumsfunktionsprogram och ekonomisk kalkyl för ombyggnaden.

Handikapprådets har informerats om genomförandeärendet vid rådets sammanträde den 16 augusti 2007.

De fackliga organisationerna har informerats kontinuerligt.

Ärendet har behandlats av genomförandegruppen för utbyggnad av särskilda boendeformer för fysiskt och psykiskt funktionshindrade 2005-05-12.

## **Bakgrund**

Vantörs stadsdelsnämnd beslutade 2006-02-03 § 13 godkänna utredning och planering av en gruppboende för funktionshindrade i kvarter Kolmilan i Hagsätra, inriktningsärende (Dnr; 308-517).

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutade 2006-02-22 bevilja Vantörs stadsdelsnämnds ansökan om beställarstöd om 0,1 mnkr och projektering om 0,5 mnkr för nämnda gruppboende.

Socialtjänstförvaltningens genomförandegrupp för utbyggnad av bostäder för personer med funktionshinder beslutade 2006-02-08 för sin del tillstyrka Vantörs stadsdelsnämnds ansökan om stimulansmedel med 0,1 mnkr per ny lägenhet samt att ställa sig positiv till stimulansmedel med 0,5 mnkr till startkostnader; totalt 0,6 mnkr.

### *Projekteringen*

Projektering sker i samarbete med Peab som bygger bostadsrättsfastigheten och är totalentreprenör för projektet. Peab har på uppdrag av Vantörs stadsdelsförvaltning genomfört en förprojektering i syfte att inrymma en gruppboende i den planerade nybebyggelsen.

Lokal- och Byggekonsulter (LoBen) har utfört ritningsgranskning och samråd med LoBen pågår och kommer att påverka hur plan- och inredningslösningar till slut kommer att utformas.

### *Läge*

Vantörs stadsdelsförvaltning bedömning i inriktningsärendet var att det geografiska läget för bostäderna innebär tillfredsställande kommunikationer och kommersiell service för de boende. Platsen erbjuder ett relativt lugnt läge i stadsdelen och gruppboenden har förutsättningar att bli en integrerad del av den övriga bebyggelsen.

### *Inköp av lägenheter och hyreskostnader*

När boende för funktionshindrade ska inrättas i hus med bostadsrätter är det stadens fastighets- och saluhallskontor som köper in lägenheterna för stadsdelsnämndens räkning. Fastighets- och saluhallskontoret hyr sedan ut lägenheterna till stadsdelsnämnden som i sin tur hyr ut lägenheterna till de boende. De boendes hyra sätts enligt stadens hyresmodell för särskilda boendeformer vilken bygger på bruksvärdesprincipen. Den hyra som stadsdelsnämnden får betala till fastighets- och saluhallskontoret består av tre delar;

- Avgift till bostadsrättsföreningen
- Avgift till fastighets- och saluhallskontoret för underhåll och administration
- Ränta på kostnaden för inköp av bostadsrätten

### *Beskrivning av gruppboendet*

Gruppboendet ska ha generellt god handikapptillgänglighet och utrymmena ska vara dimensionerade för rullstolar. Lokalerna ska fungera långsiktigt.

Förutom gruppboendet kommer två fristående lägenheter, ytterlägenheter, inrymmas i intilliggande hus.

Gruppboendet kommer omfatta ett helt våningsplan med fem lägenheter, gemensamma utrymmen och personalutrymmen.

Det gemensamma utrymmet för de boende kommer bestå av ett samvarorum och en köksdel. Köksutrustningen är i princip enligt bostadsstandard men något utökad. Personalutrymmet kommer bestå av ett jourrum, en expedition och en personaltoalett. Vidare kommer det att finnas en liten tvättstuga kombinerat med städ samt ett förråd för rullstolar med mera.

Lägenhetsstorleken är mellan 40,3 och 49,6 kvm. Lägenheterna består av ett rum med antingen avskiljbar sovdal eller köksdel. En lägenhet har separat sovrum. Tre lägenheter har balkong och två så kallad fransk balkong. Köksutrustning som i vanliga lägenheter av denna storlek. Preliminärt har två lägenheter tillgång till förråd inom gruppboendet och tre lägenheter har förråd i ett gemensamt källarförråd.

## Förvaltningens förslag

Byggnation av husen är påbörjat och gruppbestaden beräknas vara inflyttningsklar till sommaren 2008. Kostnaden för inköp av gruppbestaden inklusive gemensamhetsutrymme och de två satellitlägenheterna uppgår till 8 170 000. Den ränta som stadsdelsnämnden får betala för kapitalkostnaden är för tillfället 4 %. Avgiften till bostadsrättsföreningen kommer initialt vara 605 kr/kvm. Avgiften till fastighets- och saluhallskontoret för underhåll och administration är för tillfället 100 kr/kvm. Lägenheternas sammanlagda yta är 387,5 kvm.

Den hyra som hyresgästen får betala omfattar kostnaden för räntan för kapitalkostnaden, avgift till bostadsrättsföreningen och fastighets- och saluhallskontorets avgift. Den hyra som de boende då får betala är för den minsta lägenheten på 39,5 kvm 5 254 kr/månad, för den största om 48,5 kvm 6 500kr /månad och för satellitlägenheterna 5 286 kr/mån.

Stadsdelsnämndens kostnader och intäkter för lägenheterna är följande:

Stadsdelsnämndens hyra till fastighets- och saluhallskontoret

Avgift till föreningen	234 439
Avgift för underhåll och administration	38 750
Kapitalkostnad	326 800
<b>Summa</b>	<b>599 989</b>

Intäkter från boendehyror	490 896
---------------------------	---------

<b>Nettokostnad</b>	<b>109 093</b>
---------------------	----------------

Nämnden hemställer hos kommunstyrelsen om stimulansmedel med 1,5 mnkr för fem nytillkomna lägenheter i gruppbestad och med 0,5 mnkr i startbidrag, totalt 2 mnkr för genomförandet.