



Handläggare: Iris Birath
Telefon: 08-508 18 153

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2012-12-18

Ny gruppbofastad i Hökarängen

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden inrättar en ny gruppbofastad med sex lägenheter i Hökarängen.
2. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansmedel om 0,5 miljoner kronor i startbidrag och 1,8 miljoner kronor för sex nytillkommande lägenheter.
3. Stadsdelsnämnden begär att fastighetsnämnden förvärvar gruppbofastaden med sex lägenheter samt gemensamhetsutrymme i bostadsrättsföreningen Ekskogen på Pepparvägen i Hökarängen.

Steinunn Á Håkansson
stadsdelsdirektör

Lena Rabe
avdelningschef

Per-Ove Mattsson
avdelningschef

Sammanfattning

Den 20 oktober 2011 gav stadsdelsnämnden förvaltningen i uppdrag att planera en gruppbofastad på Pepparvägen i Hökarängen, i flerfamiljshus med Peab som byggherre. Projekteringen är nu klar. Gruppbofastaden innehåller sex lägenheter om 1,5 rum och kök samt gemensamhetsutrymme och personallokaler. Den är avsedd för personer som omfattas av rätten till bostad med särskild service enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Eftersom lägenheterna upplåts med bostadsrätt kan fastighetsnämnden förvärva gruppbofastaden och hyra ut den till stadsdelsnämnden i andra hand.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för planering, strategi och service i samråd med avdelningen för socialtjänst, fastighetskontoret och stadsledningskontoret. Ärendet redovisas för det lokala rådet för funktionshinderfrågor 2012-12-10. Rådet har också löpande bevakat ärendet. Protokollsutdrag bifogas.

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktiges beslut i 2013 års budget ska utbyggnadstakten av bostäder för personer med fysiska och psykiska funktionsnedsättningar öka. Samtliga stadsdelsnämnder ska inventera och planera för att tillgodose behovet av gruppbofasta. Att öka utbyggnadstakten är ett stadsgemensamt åtagande och stadsdelsnämnderna ska vidta åtgärder för att klara årsmålet om 100 nya bostäder varje år. Målet gällde även tidigare år.

Den 20 oktober 2011 gav Farsta stadsdelsnämnd förvaltningen i uppdrag att planera en gruppbofastad på Pepparvägen i Hökarängen, i flerfamiljshus med Peab som byggherre. Stadsdelsnämnden ansökte vidare hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 500 000 kronor för förprojektering och projektering av gruppbofastad samt 100 000 kronor i beställarstöd, sammanlagt 600 000 kronor.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutade den 17 november 2011 att bevilja det sökta beloppet.

Gruppbofastaden i bostadsrättsföreningen Ekskogen

Projektering av gruppbofastaden har skett i samverkan med byggherren Peab som kommer att bygga tre separata fyravåningshus i Hökarängen. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Husen byggs från hörnet av Munstyckevägen och Pepparvägen och mot Farsta, i kanten på skogsområdet. Gruppbofastaden kommer att finnas på bottenvåningen (plan 1) i huset närmast Farsta.

Beskrivning av gruppbofastaden

Gruppbofastaden omfattar 420 kvadratmeter varav 170 kvadratmeter utgör det gemensamma utrymmet. Det finns sex lägenheter med en bostadsyta på 39 respektive 47 kvadratmeter. Lägenheterna består av 1,5 rum och kök med öppen planlösning och fullvärdig köksutrustning. I varje lägenhet finns wc/dusch och tvättbänk. Varje lägenhet har också en separat uteplats och det finns även en gemensam uteplats. Lägenhetsförråd finns i källaren. Det gemensamma utrymmet består av rullstolsförråd, korridorer, personalrum med wc/dusch, tvätt- och städutrymme samt ett kombinerat kök och allrum.

Hyresavtal och kostnader

Hyresavtal kommer att tecknas med fastighetsnämnden, under förutsättning att nämnden förvärvar gruppbestaden. När lägenheter upplåts med bostadsrätt är det fastighetsnämnden som för Stockholms stads räkning köper lägenheterna och blir medlem i bostadsrättsföreningen. Uthyrning till Farsta stadsdelsnämnd sker då i form av ett andrahandshyresavtal.

Den preliminära kostnadskalkylen baseras på uppgifter från Peab inför säljstart av övriga lägenheter under november 2012. Kostnaden för gruppbestaden ligger i nivå med övriga lägenheter, med tillägg för särskilda kostnader för åtgärder som krävs för vårdboende, bland annat gällande isolering och brandsäkerhetsfrågor. Den sammanlagda kostnaden för gruppbestaden blir 14,6 miljoner kronor som fastighetsnämnden betalar. Hyran utgörs av internränta på 3,25 procent som utgår för kapitalkostnaden, månadsavgiften till bostadsrättsföreningen och en kostnad för underhåll och administration som betalas till fastighetsnämnden. Det innebär en hyreskostnad på 817 305 kronor per år och en kvadratmeterkostnad på 1 946 kronor per år.

Kostnadskalkyl, årskostnad

Kapitalkostnader	14 600 000 kr X 0,0325	467 024 kr
Månadsavgift	25 200 kr X 12	302 400 kr
Underhåll/administrativ kostnad	420 kvm X 114 kr	47 880 kr
SUMMA		817 305 kr
AVGÅR:		-
Hyresgästernas hyra	6 000 kr X 12 mån X 4 lägenheter 7 000 kr X 12 mån X 2 lägenheter	288 000 kr 168 000 kr
ÅTERSTÅR	Betalas av stadsdelsnämnden	361 305 kr

Finansiering

Kommunfullmäktige har avsatt medel för kostnader i samband med nybyggnad av grupp- och servicebostäder för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning. Nämnden har redan beviljats 600 000 kronor för beställarstöd samt förprojektering och projektering. I detta ärende förslås nämnden ansöka om stimulansbidrag för startkostnader om 500 000 kronor, samt om 300 000 kronor för särproduktionskostnader för varje nytillkommande lägenhet i gruppbestaden. Stimulansbidrag kan användas som kontantfinansiering för att minska kapitalbeloppet och därmed räntekostnaden och hyran.

Hyresavtal kommer att träffas med varje hyresgäst. Hyran kommer att beräknas enligt Stockholms stads hyresmodell som för närvarande är under omarbetning.

Uppskattningsvis kommer hyran att bli cirka 6 000 kronor i månaden för de mindre lägenheterna och uppemot 7 000 kronor för de större. Nämndens kostnad blir då cirka 360 000 kronor per år.

Tidplan

Enligt den preliminära tidplanen ska inflyttning kunna ske under senhösten 2014. Byggstart är dock avhängigt av att Peab lyckas sälja tillräckligt stor andel av lägenheterna.

Inventarier och andra kostnader

De kostnader som kommer att uppstå genom att gruppbestaden kräver möblering och inredning av gemensamhetsutrymmet och personallokalerna beräknas täckas av det ansökta startbidraget.

Lokalförsörjningsplanen

Gruppbestaden har redovisats i stadsdelsnämndens lokalförsörjningsplan.

Förvaltningens synpunkter och förslag

En ny gruppbestad med sex lägenheter bidrar till att uppnå kommunfullmäktiges mål om 100 nya bostäder varje år för personer med fysiska eller psykiska funktionsnedsättningar. Gruppbestaden kommer att inriktas mot personer som omfattas av rätten till bostad med särskild service enligt LSS.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar att inrätta en ny gruppbestad med sex lägenheter i Hökarängen samt att nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansmedel uppgående till 0,5 miljoner kronor i startbidrag och 1,8 miljoner kronor för sex nytillkommande lägenheter. Dessutom föreslås att nämnden begär att fastighetsnämnden förvärvar gruppbestaden med sex lägenheter samt gemensamhetsutrymme i bostadsrättsföreningen Ekskogen på Pepparvägen i Hökarängen.

Bilagor

1. Karta
2. Situationsplan
3. Fasadritningar (2)
4. Planritning gruppbestaden och övriga våningsplan
5. Planritning lägenhetsförråd
6. Situationsplan med uteplatser