

Till Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd

## **Gruppboheter för personer med funktionsnedsättning enligt LSS i Kista torn, Kista**

Genomförandeärende

### **Förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om gruppboheter för personer med funktionsnedsättning enligt LSS i Kista torn, Kista.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av projektet.
3. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag med totalt 2 900 tkr, varav 100 tkr avser beställarstöd, 500 tkr avser förprojektering och projektering, 1 800 tkr avser särproduktionskostnader om 300 tkr per nytillkommen lägenhet samt 500 tkr för startkostnader.
4. Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att hos fastighetskontoret beställa inköp av de bostadsrätter som ingår.

Olle Johnselius  
stadsdelsdirektörUlrika Axelsson  
verksamhetsområdeschef

### **Sammanfattning**

Stadsdelsnämnden fattade den 22 november 2007 ett inriktningsbeslut som uppdrar åt förvaltningen att bland annat planera för tillkommande behov av serviceboheter och gruppboheter för personer med funktionsnedsättning, personkrets 1 (1§ 1 LSS). I detta ärende presenterar förvaltningen ett förslag till gruppbohet för sex enpersonershushåll med stöd enligt LSS i Kista torn, Kista. Boendet planeras till plan 4 av 17 i det lägre av två tornbyggnader. Avsikten är att fastighetsnämnden köper gruppboheterna med biutrymmen som bostadsrätter och andrahandsupplåter dessa till stadsdelsnämnden, vilken i sin tur hyr ut bostäderna till de boende. Det är förvaltningens avsikt att i första hand använda de sex nya bostäderna i Kista torn för att ersätta en av två icke-fullvärdiga gruppboheter inom stadsdelsområdet. Stadsdelsnämndens nettokostnad för lokalerna kan uppskattas till 230 tkr per år. Inflyttning är beräknad till fjärde kvartalet 2015.

### **Bilagor**

1. Kista torn – situationsplan
2. Relationsritning över gruppboendet

## Ärendets beredning

Ärendet med bilagda ritningar har på sedvanligt sätt redovisats i Rinkeby-Kista stadsdelsnämnds råd för funktionshinderfrågor (2013-04-10). Inga erinringar mot projektet redovisades. Företrädare för de anställdas fyra berörda fackliga organisationer har den 22 augusti 2013 godkänt ritningsunderlaget för projektet.

## Ärendets bakgrund

### *Stadsdelsnämndernas uppdrag*

Enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) är staden ansvarig för att ordna bostäder åt personer med funktionsnedsättning. Inom staden finns ett stort behov av bostäder med särskild service.

Stadsdelsnämnderna har därför fått i uppdrag av kommunfullmäktige att öka antalet grupp- och servicebostäder i staden. I områden där det inte finns tillgång på hyresbostäder förvärvar staden istället bostadsrätter. I samband med produktion av nya bostäder i det egna området undersöker alltid de olika stadsdelsförvaltningarna möjligheten att inrätta nya grupp- och servicebostäder. De överenskommelser som staden gör med byggherrarna under planarbetets detaljplaneskede skrivs in i exploateringsavtalen.

Enligt bostadsrättslagen är det endast kommun och landsting som får hyra ut en bostadsrätt i andra hand utan bostadsrättsföreningens godkännande. Även kommunala bolag som Micasa och SISAB måste få bostadsrättsföreningens godkännande för att få hyra ut i andra hand. Fastighetsnämnden är den organisation i staden som förvärvar bostadsrätterna och hyr ut dem till stadsdelsnämnderna till självkostnadshyra. Stadsdelsnämnderna hyr i sin tur ut lägenheterna till de boende till bruksvärdeshyra.

### *Rinkeby-Kista stadsdelsnämnds inriktningsbeslut*

Stadsdelsnämnden fattade den 22 november 2007 ett inriktningsbeslut som uppdrar åt förvaltningen att planera för tillkommande behov av servicebostäder och gruppboenden för personer med funktionsnedsättning, personkrets 1 (1§ 1 LSS) och personer med psykisk funktionsnedsättning. Så snart översiktliga hyreskalkyler finns för respektive objekt, skulle förvaltningen återkomma med genomförandeärenden för beslut i stadsdelsnämnden.

### *Projektet Kista torn*

Projektet Kista torn inleddes redan hösten 2006 då dåvarande marknämnden tog beslut om att ge AB Borätt markanvisning för ett markområde mellan Folketingsvägen och Borgarfjordsgatan, strax norr om Kista Galleria. På grund av olika orsaker har projektet dragit ut på tiden. Detaljplanen vann laga kraft den 2 mars 2012 (Dp 2007-36880-54). Två torn ska byggas med sammanlagt cirka 300 lägenheter. AB Borätt bygger det ena tornet, vilket planeras bli 17 våningar högt. JM bygger det andra tornet, vilket blir 40

våningar högt, eller Stockholms hittills högsta bostadsbyggnad. Se bilaga (*Bilaga 1*)!

### **Förvaltningens förslag**

#### *Förvaltningen och Kista torn*

Förvaltningen anmälde under planprocessen önskemål om att få inrätta ett gruppboende på ett våningsplan i byggnadskomplexet Kista torn. I det exploateringsavtal som sedermera träffades med en av de två byggherrarna, AB Borätt, finns en sådan möjlighet. Efter diskussioner med AB Borätt kommer ett gruppboende med sex lägenheter samt gemensamhets-, personal- och förrådsutrymmen att integreras i det lägre tornet på plan 4.

Förvaltningen har två icke fullvärdiga gruppboendestäder med inriktning LSS, vilka behöver ersättas. Det är förvaltningens avsikt att i första hand använda de sex nya bostäderna i Kista torn för att ersätta en av de icke fullvärdiga gruppboendestäderna.

#### *Detaljutförande*

De sex lägenheterna är avsedda för enpersonershushåll och varierar i storlek mellan 52 och 59 kvm. Fem av lägenheterna har separata sovrum och en har en sovalkov. Två av lägenheterna har separata kök och i fyra är köksfunktionen integrerad i ett kombinerat kök/vardagsrum. I samtliga lägenheters yta ingår även en loggia (uteplats inom fasadlivet). Gemensamhetslokalen omfattar 38 kvm och personalutrymmet med förråd 28 kvm samt personalens omklädningsrum med WC/dusch 12 kvm. Korridorutrymmen som integreras i gruppboendestaden omfattar 57 kvm. Den senare ytan hyr förvaltningen av bostadsrättsföreningen. Denna yta omfattas inte av någon insats eller upplåtelseavgift. Gruppboendestadens totala yta kommer att uppgå till 469 kvm, varav 334 avser lägenhetsyta, 78 kvm gemensamhets- och personalutrymmen samt 57 kvm hyrda korridorutrymmen. Se bilaga (*Bilaga 2*)!

#### *Kostnader*

En yta om 412 kvm (334 kvm + 78 kvm) utgör underlag för insats- och upplåtelseavgiften. Denna har fastställts till 11 225 tkr för våningsplanet, vilket ger en insats-/upplåtelseavgift om 27 245 kr per kvm.

Stadsdelsnämndens kostnad för gruppboendet kommer att bestå av fyra poster, avgiften och hyran till bostadsrättsföreningen samt ränta på kapitalbeloppet och en administrativ avgift till fastighetsnämnden. Avgiften till bostadsrättsföreningen kommer initialt att vara drygt 25 tkr per månad eller 306 tkr per år. Efter avdrag för omsorgsmoms (18 procent) på kostnaden för lägenhetsytorna begränsas den årliga avgiften till föreningen till netto 261 tkr per år. Hyran till bostadsrättsföreningen för korridorutrymmena beräknas initialt till 1 000 kr per kvm eller 57 tkr per år. Med ett bokfört värde om 11 225 tkr och en av kommunstyrelsen för närvarande fastställd ränta om 3,25 procent blir den årliga kapitalkostnaden cirka 365 tkr per år. Kostnaden för

inre underhåll m.m. beräknas till 114 kr per kvm eller till totalt 47 tkr per år. Totalkostnaden för gruppboendet blir därför preliminärt 730 tkr per år (261+57 +365+47), d.v.s. 1 557 kr per kvm och år. Hyran för de boende är inte slutligt fastställd, men den bedöms bli cirka 7 000 kr per månad. Detta ger en total hyresintäkt per år om drygt 500 tkr. Stadsdelsnämndens årliga nettokostnad för lokalerna kan därför beräknas till 230 tkr.

För att anpassa ett lägenhetsplan i Kista torn till ett gruppboende föreligger kostnader för projektering, verksamhetsanpassning och särproduktion. Dessa kostnader ingår inte i det offererade grundpriset. Åtgärderna beställs som en entreprenad av byggherren och bekostas av stadsdelsnämnden antingen i form av en tilläggshyra eller genom att direktfinansieras. Förvaltningens avsikt är att direktfinansiera dessa kostnader med hjälp av de stimulansbidrag som stadsdelsnämnden föreslås söka hos kommunstyrelsen. Normalt tilldelar kommunstyrelsens ekonomiutskott en nämnd stimulansbidrag för beställarstöd och projekteringskostnader i anslutning till inriktningsbeslutet. Eftersom projektet var osäkert och drog ut på tiden fattade utskottet aldrig något sådant beslut. Mot den bakgrunden omfattar framställningen i detta genomförandeärende även stimulansbidrag för beställarstöd och projektering.

Tillträde till gruppboenden beräknas till fjärde kvartalet 2015.

---