

Handläggare
Kerstin Karlstedt
Telefon: 08-508 21 000

Till
Älvsjö stadsdelsnämnd

Inrättande av LSS¹-bostad i Älvsjö, Sandaletten - genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förslaget om inrättande av gruppbofastad för personer med funktionsnedsättningar enligt LSS i kvarteret Sandaletten
2. Nämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av projekt
3. Nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag om 1,8 mnkr för särproduktionskostnader och 0,5 mnkr som startkostnader.

Per Kjellande
Stadsdelsdirektör

Eva Frykler
Verksamhetsområdeschef

Sammanfattning

I syfte att tillgodose stadens behov av gruppbofastäder föreslår förvaltningen att en gruppbofastad om sex lägenheter samt personal- och gemensamhetsutrymmen inrättas i kvarteret Sandaletten. AB Familjebostäder är byggherre.

I samband inriktningsärendet ansöktes om bidrag 0,1 för beställarstöd samt 0,5 för förprojektering och projektering. I detta ärende föreslås nämnden ansöka om 1,8 mnkr för särproduktionskostnader och 0,5 mnkr som startkostnader i enlighet stadsledningskontorets anvisningar om medel för lokaländamål.

¹ Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom verksamhetsområdet för äldre- och funktionsnedsatta som även gjort en bedömning ur jämställdhetsperspektiv. Förslag till beslut bedöms vara neutralt ur jämställdhetsperspektiv och har behandlats i rådet för funktionshindersfrågor och förvaltningsgruppen 2016-08-25.

Bakgrund

Enligt lagen om stöd och service till funktionshindrade (LSS) är staden ansvarig för att ordna bostäder åt personer med funktionsnedsättning. Efterfrågan på LSS-bostäder är stort i Stockholm. De gruppboendestäder som byggs är stadens gemensamma resurs och lägenheterna förmedlas av socialförvaltningens enhet för förmedling och bedömning.

Stadsdelsnämnden beslutade i oktober 2014 (dnr 2.6.423-2014) att godkänna inriktningsärendet beträffande utredning av möjlighet till en gruppboendestad/LSS-boende i kvarteret Sandaletten.

Ärendet

Planområdet Kabelverket ligger i nära anslutning till Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Planförslaget ska tillföra ca 1775 lägenheter, lokaler, utbyggd skola, ny förskola, nya parker, idrottshall och bollplan till ett idag renodlat verksamhetsområde. Målet är att skapa en tilltalande boendemiljö med en stadsmässig karaktär, där bostäder och verksamheter samverkar.

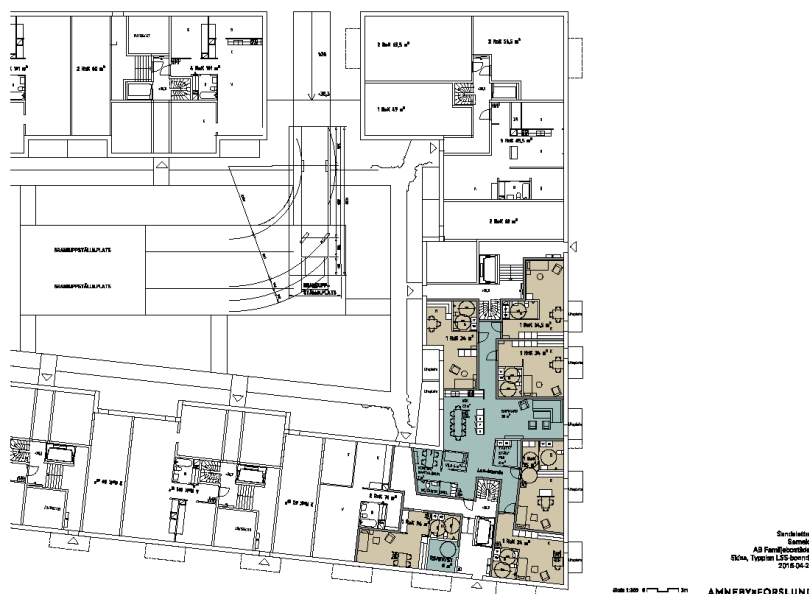
Kvarteret Sandaletten



Inom området Sandaletten föreslås ca 470 nya bostäder i form av hyreslägenheter, verksamhetslokaler och förskola. 157 lägenheter avses bli hyreslägenheter, sex som LSS-lägenheter, 313 som bostadsrätter och 65 som studentbostäder.

Stadsdelsförvaltningen har tillsammans med Familjebostäder utformat gruppbofastaden och dess gemensamhetsutrymmen så att den inryms inom ett sammanhängande våningsplan. Gruppbofastaden kommer ligga på entréplan i en huskropp, med tio trapphus/entréer, som byggs i kvarteret. Kommunikationerna till den nya gruppbofastaden är goda då fastigheten kommer att placeras nära Älvsjö station.

Gruppbofastaden



Gruppbofastaden kommer att inrymma sex lägenheter om 34-35 kvm (1 rum med kokvrå) total lägenhetsarea 205 kvm. Alla lägenheter är välplanerade med kokvrå samt kombinerat vardagsrum och sovrum. Badrummen blir tillgänglighetsanpassade och uppfyller även arbetsmiljöverkets krav.

Den gemensamma delen inrymmer en yta för samvaro samt ett arbetskök, i öppen planlösning mot köket finns sedan matplatsen med plats för tio personer. Den gemensamma delen är ca 98 kvm inklusive korridor. Personaldelen är på 19 m² och består av ett kontorsrum, ett jourrum samt omklädningsrum.

Gruppbestaden kommer inrymmas i ett hus där lägenheterna är uppförda med hyresrätt och stadsdelsförvaltningen kommer att ingå ett hyresavtal med Familjebostäder.

Inhyrningskostnaden är enligt AB Familjebostäder angiven till cirka 2 200 kr/kvm för hela gruppbestaden. I detta skede är hyresnivån bedömd av Familjebostäder, något slutgiltigt anbud för byggnationen har bolaget ännu inte fått varför kostnaden är preliminär.

Merkostnaden för att bygga en gruppbestad jämfört med att bygga vanliga bostäder är av Familjebostäder bedömd till 1,1 mkr. Denna merkostnad utgår från Familjebostäders beräknade faktiska merkostnader för t.ex. sprinkler och ljudåtgärder men inget riskpåslag har lagts till. Merkostnad ligger utanför hyreskalkylen och skall enligt upplägget betalas som ett tillägg på hyran eller finansieras beroende på vad som är de gängse normerna för det år då dessa kostnader utfaller.

Vid stadsdelsförvaltningens andrahandsuthyrning så gäller principen att vårdfastighetsbolaget Micasas hyressättningsmodell ska användas. Denna modell tar hänsyn till att de boende har tillgång till gemensamma ytor. Med denna modell kan hyresnivåerna beräknas till cirka 6000-7000 kr/månad beroende på lägenhetsstorlek.

Total hyreskostnad för gruppbestaden beräknas med hänsyn till ovanstående till 600 tkr per/år exklusive moms och totala hyresintäkter från de boende beräknas till cirka 430 tkr, varför stadsdelsförvaltningens nettokostnad beräknas till ca 170 tkr per år. I beräkningen har en reduktion om 18 procent moms för lokalkostnader gjorts för att om möjligt kunna söka avdrag för omsorgsmoms. Nettokostnadshyran per vård dygn kommer då att bli cirka 78 kr/vård dygn vilket bedöms rymmas inom kommunfullmäktiges ersättning för personer med funktionsnedsättning. I denna beräkning har inga kostnader för särproduktion beaktats.

Beräknad inflyttning är osäker eftersom byggtreprenör ännu inte är upphandlad men kan bedömas vara 2019.

Förvaltningens synpunkter och förslag

I syfte att tillgodose stadens behov av gruppbestäder föreslår förvaltningen att en gruppbestad om sex lägenheter samt personal-

och gemensamhetsutrymmen inrättas i kvarteret Sandaletten i
Älvsjö.

Bilagor

1. Planritning
2. Karta