

Handläggare
Kerstin Ulander
Telefon: 08- 508 10 034

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
2016-09-22

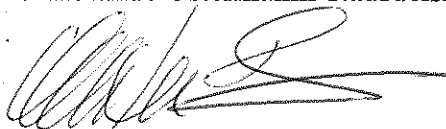
Specialbostäder för funktionshindrade enligt LSS i Norra Djurgårdsstaden, etapp Västra

Förvaltningens förslag till beslut

Stadsdelsnämnden godkänner tjänsteutlåtandet. Beslutet tas enligt 6 kap 36 § kommunallagen av nämndens ordförande då beslutet är så brådskande att nämndens beslut inte kan avvaktas.



Maria Antonsson
ordförande Östermalms stadsdelsnämnd



Christina Klang
stadsdelsdirektör

Bakgrund

Stadsdelsnämnden behandlade ärendet vid nämndens sammanträde den 18 december 2012. Nämnden beslutade att ansöka hos kommunstyrelsen i Stockholms stad om stimulansbidrag med 2 600 tkr, varav 100 tkr avsåg beställarstöd, 500 tkr förprojektering och projektering, 500 tkr startbidrag och 300 tkr för särproduktionskostnader per nytillkommen lägenhet.

Den 23 januari 2013 beviljade kommunstyrelsens ekonomiutskott nämnden stimulansbidrag om totalt 2,0 miljoner kronor varav 1,5 miljoner kronor för särproduktionskostnader och 0,5 miljoner kronor för startkostnader, för en ny gruppbofastad i kvarteret Tyresta (V6) i Norra Djurgårdsstaden. Utbetalning sker mot faktura.

Den 13 september 2016 har förvaltningen emottagit faktura, fakturanummer 90253396, från JM AB Region Stockholm stad om 2 500 000,00 kronor. Denna faktura måste nu godkännas av nämnden för betalning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom förvaltningens stabsfunktion i samråd med ekonomiavdelningen.

Förvaltningen förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner tjänsteutlåtandet och utser stadsdelsdirektör Christina Klang till att attestera faktura om 2 500 000,00, fakturanr 90253396, från JM AB Region Stockholm stad.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande med protokollsutdrag , § 13, från nämndens sammanträde 2012-12-18
2. Utdrag ur protokoll från kommunstyrelsens ekonomiutskott, § 8, sammanträde 2013-01-23
3. Faktura från JM AB Region Stockholm stad



ÖSTERMALMS
STADSDELSFÖRVALTNING
SOCIALTJÄNSTAVDELNINGEN

TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR2012-698-2.6.
SID 1 (3)
2012-12-10

13.

BILAGA 1

Handläggare: Eva Svedman
Karin Sjöholm
Telefon: 08-508 10 320, 508 10 031

Till
Östermalms stadsdelsnämnd
sammanträde 2012-12-18

Specialbostäder för funktionshindrade enligt LSS i Norra Djurgårdsstaden, etapp Västra

Genomförandeärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om specialbostäder för funktionshindrade enligt LSS i Norra Djurgårdsstaden, etapp Västra.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av projektet.
3. Stadsdelsnämnden ansöker hos Kommunstyrelsen om stimulansbidrag med totalt 2 600 tkr, varav 100 tkr avser beställarstöd, 500 tkr för projektering och projektering, 500 tkr startbidrag och 300 tkr för särproduktionskostnader per nytillkommen lägenhet.
4. Stadsdelsnämnden uppdrar åt Stadsdelsförvaltningen att beställa hos Fastighetskontoret att inköpa de bostadsrätter som ingår.

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Anna-Lena Christensson Österberg
avdelningschef

Bakgrund

Ett kvarter i Norra Djurgårdsstaden, etapp Västra, byggs för AB Borätt som ingår i JM-koncernen. Där hade Stadsdelsförvaltningen ursprungligen planerat specialbostäder för funktionshindrade enligt Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i form av ett gruppboende för sex boende inkl allmänna utrymmen och personalutrymmen. I huset intill som byggs för stadens eget AB Stockholmshem planerades sju servicelägenheter för funktionshindrade plus en lägenhet med allmänna utrymmen och personalutrymmen. Gruppboendets lägenheter hos AB Borätt är bostadsrätter och servicelägenheterna hos AB Stockholmshem är hyresrätter.

Stadsdelsnämnden godkände vid sammanträde 2009-03-12 inriktningsärendet för att möjliggöra planeringen av bostäderna tillsammans med berörda byggbolag. Detaljutformningen av bostäderna, gemensamhets- och personal utrymmena var då inte klar, men kan nu presenteras för nämnden.

Beslut vid Östermalms
Stadsdelsnämnds sammanträde:

2012-12-18 § 13

SIGN 

www.stockholm.se/ostermalm



Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom förvaltningens socialtjänstavdelning och har på vanligt sätt behandlats på med facken i förvaltningsgruppen och i rådet för funktionshinderfrågor. Ärendet har också sänts till landstinget för kännedom/samverkan.

Förvaltningens synpunkter

Vid den fortsatta planeringen har det visat sig att med de under åren ökade ytkraven för bl a toaletter gick det inte att inrymma sex boende på gruppboendets 360 kvm, utan man tvingades gå ned till fem boende med varsin lägenhet på mellan ca 38 - 50 kvm och därutöver allmänna utrymmen och personalutrymmen på ca 139 kvm.

Med de höga kostnadsnivåerna för nybyggnationen i Norra Djurgårdsstaden bedömer förvaltningen att det blir ekonomiskt ohållbart för staden med en enhet med endast fem boende. Därför föreslås i detta ärende att gruppboendet personalmätsigt kopplas ihop med de sju servicelägenheterna i huset intill till en enhet.

Gruppboendet och servicelägenheterna ligger i direkt närhet till varandra. Servicelägenheterna är planerade som övriga lägenheter och lämpliga för personer med inte fullt lika stora funktionshinder som de i gruppboendet.

Gruppboende enligt LSS

Förvaltningen och AB Borätt har genomfört en projektering av gruppboendet i kvarteret Tyresta, se bilaga 1. Gruppboendet kommer att bestå av 5 lägenheter, varav en med 2 rum och kök och fyra med 1 rum och kök. Samtliga lägenheter har en öppen planlösning och en yta som varierar mellan ca 50 kvm och ca 38 kvm. Tre av lägenheterna har balkong. Förutom lägenheterna kommer gruppboendet att innehålla ett gemensamhetsutrymme samt nödvändiga personalutrymmen. Gruppboendets totala yta är 360 kvm varav lägenheternas totala yta är 220,6 kvm och övrig yta är totalt 139,4 kvm.

AB Borätt bygger huset åt en bostadsrättsförening. När ett gruppboende byggs i ett bostadsrättshus köper staden in borätterna genom Fastighetsnämnden som i sin tur hyr ut gruppboendet till Stadsdelsnämnden. Nämnden hyr i sin tur ut lägenheterna till de boende.

AB Borätt har meddelat att köpeskillingen för bostadsrätterna som utgör gruppboendet kommer att vara 22,5 mnkr dvs 62 500 kr/kvm. Avgiften till bostadsrättsföreningen kommer initialt att vara 21 tkr/månad eller 252 tkr/år. Stadsdelsnämndens hyra för gruppboendet består av tre poster, ränta på kapitalbeloppet, avgiften till bostadsrättsföreningen samt en administrativ avgift till Fastighetsnämnden. Hyran för gruppboendet blir preliminärt 836 tkr per år dvs 2 322 kr/kvm.

Hyran är inte slutligen fastställd för de boende men bedömningen är att den blir ca 7 000 kr/månad. Det ger en total hyresintäkt per år 420 tkr och hyreskostnaden netto för Stadsdelsnämnden blir ca 416 tkr.



Gruppboendet kommer att stå klar i slutet av 2015.

Servicelägenheter enligt LSS

Servicelägenheterna kommer att byggas av stadens eget AB Stockholmshem och det är även av dem som förvaltningen kommer att förhyra de åtta lägenheterna. Lägenheterna hyrs därefter ut i andra hand till de boende. Samtliga lägenheter har 2 rum och kök med öppen planlösning och med balkong. Lägenhetsytan varierar mellan 53 kvm och 40 kvm. Hyran beräknas bli ca 2 300 kr/kvm. Hyran per lägenhet för den boende är inte fastställd.

Servicelägenheterna är också klara i slutet av 2015.

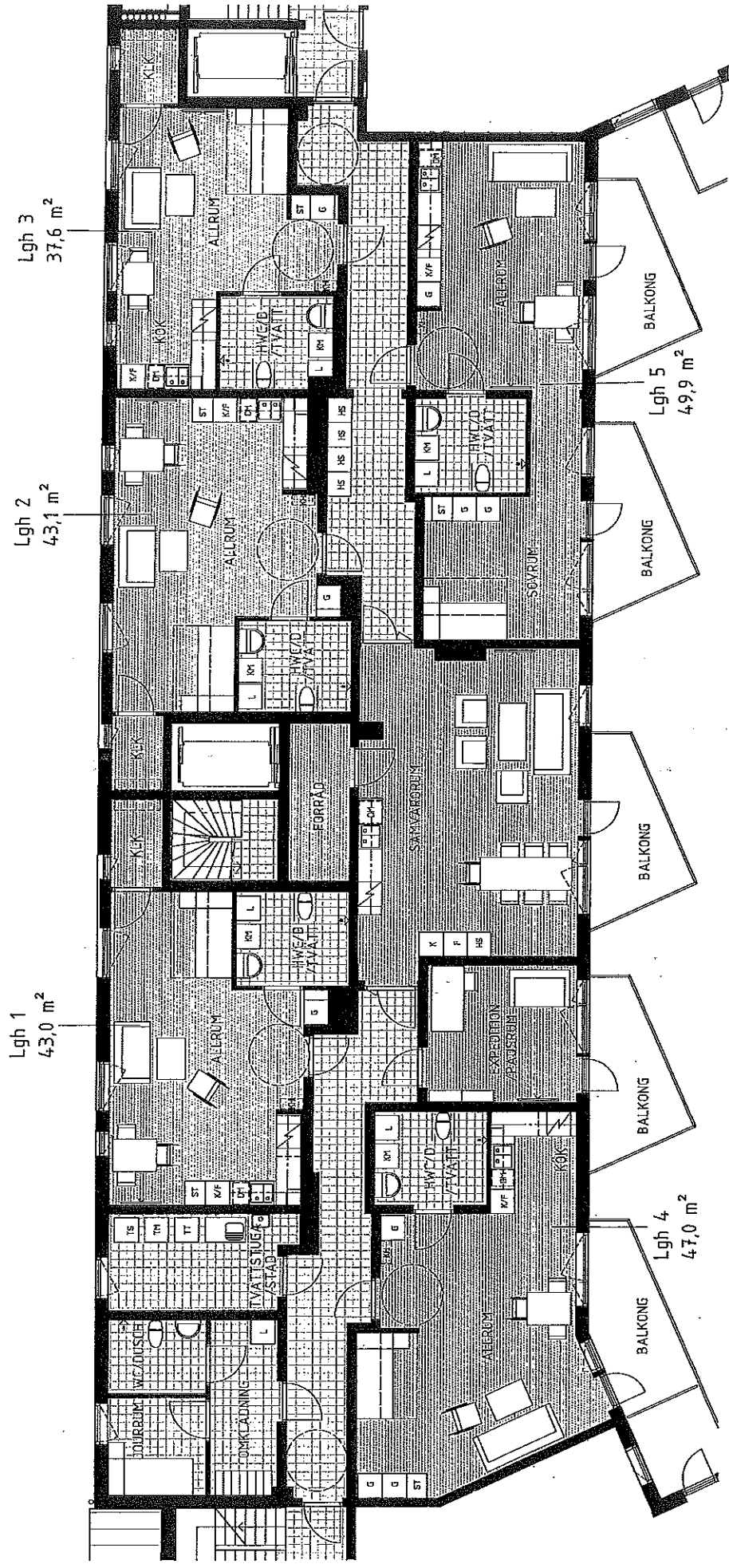
I inriktningsärendet 2009-03-12 föreslog stadsdelsförvaltningen att projekteringen av en gruppboende om sex lägenheter enligt LSS skulle starta, vilket nämnden tillstyrkte. I samband med den mer detaljerade planeringen gjordes av respektive lägenhet framkom att den totala lägenhetsytan skulle bli för liten och då i synnerhet våtutrymmet, som inte skulle uppfylla de successivt under åren ökade kraven från Socialstyrelsen och Arbetsmiljöverket. För att ändå kunna fullfölja planeringen tvingades man minska antalet lägenheter till fem. För att inte få en för staden orimlig ekonomi för boendet föreslår förvaltningen därför att gruppboendet och servicelägenheterna personalmässigt kopplas ihop till en enhet.

Bilagor

1. Ritning över gruppboendet
2. Geografisk översikt av etapp Västra i Norra Djurgårdsstaden

Politaga 1

Politaga 1



Lgh 1
43,0 m²

Lgh 2
43,1 m²

Lgh 3
37,6 m²

Lgh 4
47,0 m²

Lgh 5
49,9 m²

Gruppobstad

5 lägenheter : HWC/Dusch/tvätt 2,3x2,8m

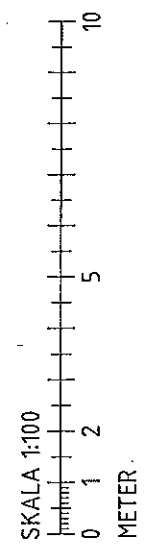
Gemensamhetsdel : Särvarorut med kök 2,8 m + kyl, frys samt högskåp
Balkong
Förråd
Expedition/Pausrum med utgång till balkong

Tvättstuga/städ:

- Tvättmaskin
- Torktumlare
- Torkskåp
- Tvättbänk
- Utslagsvask
- Plats för städmaterial

Personaldel:

- Omklädningsrum
- Jourrum
- WC/Dusch



Skala: 1 : 100

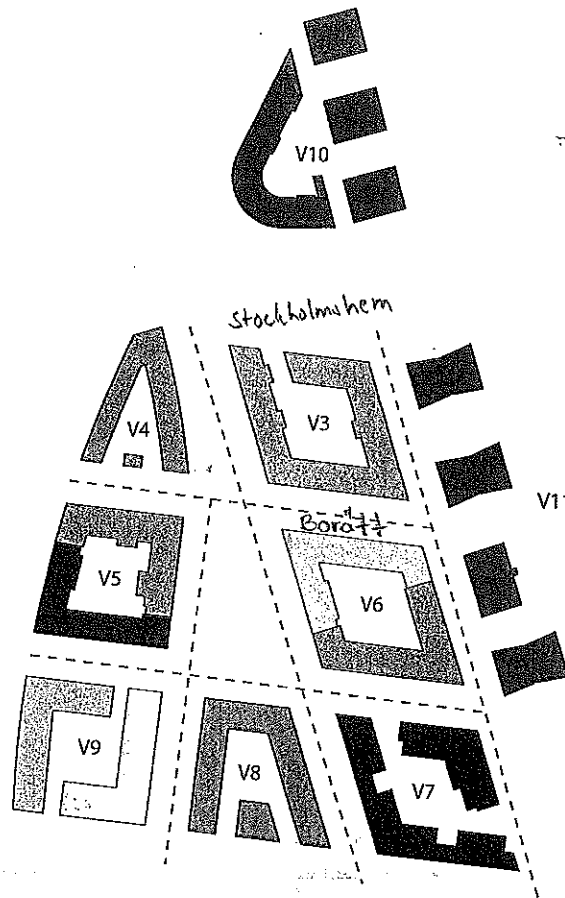
**LINDBERG
STENBERG**

Tyresta vit

Skiss gruppobstad

2012-09-19

A057



BYGGHERRAR OCH ARKITEKTER

BYGGHERRAR	ARKITEKTER	BOSTÄDER
Svenska Bostäder	Södergruppen Arkitekter	160 st
JM	ÅWL Arkitekter	146 st
HSB	Arkitekturkompaniet	84 st
Folkhem	Wingårdhs Arkitektkontor	36 st
Einar Mattsson	Aros Arkitekter	65 st
SKB	Wingårdhs Arkitektkontor	97 st
Bygg Vesta	White Arkitekter	198 st (100 Student)
Svenska Bostäder	SWECO FFNS Arkitekter	145 st (Student)
Borätt V6	Lindberg-Stenberg Arkitektkontor	85 st
Stockholms hem V3	Brunnberg & Forshad Arkitektkontor	149 st
Primula	Primula	85 st
Förskola - Primula	Primula	-
TOTALT ANTAL BOSTÄDER		1250 st



§ 13

Specialbostäder för funktionshindrade enligt LSS i Norra Djurgårdsstaden, etapp Västra

2012-698-2.6. Förelåg stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande 2012-12-10 med förslag till specialbostäder för funktionshindrade enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i Norra Djurgårdsstaden, etapp Västra. Genomförandeärende.

Stadsdelsnämndens beslut

1. Nämnden godkänner förslaget om specialbostäder för funktionshindrade enligt LSS i Norra Djurgårdsstaden, etapp Västra.
2. Nämnden hemställer hos Kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av projektet.
3. Nämnden ansöker hos Kommunstyrelsen om stimulansbidrag med totalt 2 600 tkr, varav 100 tkr avser beställarstöd, 500 tkr förprojektering och projektering, 500 tkr startbidrag och 300 tkr för särproduktionskostnader per nytillkommen lägenhet.
4. Nämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa hos Fastighetskontoret att inköpa de bostadsrätter som ingår.

Justerares sign

TC BMB

Annika Jönsson



DOK.ID. 40156

BILAGA 2

Östermalms stadsdelsförvalning
Registraturet/Kansliet
2013-02-04
Dnr 2012-698-2.6

Kommunstyrelsens ekonomiutskott

Utdrag ur protokoll nr 1 fört vid kommunstyrelsens ekonomiutskotts sammanträde onsdagen den 23 januari 2013 kl. 15.45 - 16.15.

Justerat den 29 januari 2013

Anslaget den 30 januari 2013

Sten Nordin
Karin Wanngård

§ 8

Specialbostäder för funktionshindrade enligt LSS i Norra Djurgårdsstaden, etapp Västra

Östermalms stadsdelsnämnd

Dnr 326-1887/2012

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande 2013-01-08 behandlades.

Beslut

Kommunstyrelsens ekonomiutskott beslutade följande.

1. Östermalms stadsdelsnämnd beviljas att få hyra en ny gruppbostad i kvarteret Tyresta (V6) i Norra Djurgårdsstaden till en investeringsutgift om cirka 15,7 miljoner kronor och en hyreskostnad om cirka 0,8 miljoner kronor per år.
2. Östermalms stadsdelsnämnd beviljas stimulansbidrag om totalt 2,0 miljoner kronor, varav 1,5 miljoner kronor för särproduktionskostnader och 0,5 miljoner kronor för startkostnader, för en ny gruppbostad i kvarteret Tyresta (V6) i Norra Djurgårdsstaden. Utbetalning sker mot faktura.
3. Östermalms stadsdelsnämnd beviljas stimulansbidrag om 0,5 miljoner kronor för startkostnader, för en ny servicebostad i kvarteret Töfsingdalen (V3) i Norra Djurgårdsstaden. Utbetalning sker mot faktura. *lelart*

Särskilt uttalande

Karin Rågsjö (V):

Stadsledningskontoret menar att nämnden även kan pröva om verksamheten kan bedrivas på entreprenad. Med tanke på omsorgen om personer med funktionsnedsättning enligt tertialrapport 2 2012 redan till 55,7 % drivs på entreprenad får uppmaningen betraktas vara av ideologisk art och inte för- anledd av några kvalitetsmässiga skäl.

Vid protokollet
Kerstin Tillkvist

BILAGA 3

1/2



160914.03.002647

Faktura

Östermalms Stadsdelsförvaltning
c/o BGC, STH 710
SE-10642 STOCKHOLM

Fakturanummer 90253396
Fakturadatum 2016-09-13
Kundnummer 25149
Er referens Ref 019
Vår referens Malin Lindskog

SPECIFIKATION	BELOPP
Verksamhetsanpassning i enlighet med avsiktsförklaring. Se bifogat utdrag.	
P.067424.1.6 Spegeldammen	2.000.000,00
6181 640 6570 649	
	Belopp exkl moms 2.000.000,00
	Moms 25,00 % 500.000,00
Betalningsvillkor: 30 dagar netto	Summa att betala 2.500.000,00

Dröjsmålsränta debiteras efter förfallodag med 8,0% över gällande referensränta.

Bankgiro 197-1662 Plusgiro 197166-2 IBAN-nr SE7760000000000170732541 BIC HANDSESS

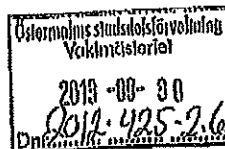
JM AB Region Stockholm Stad
Postadress Gustav III:s Boulevard 64
Postort Stockholm
Telefon +46 8 782 87 00

Huvudkontor
Postadress Gustav III:s Boulevard 64
Postort 16982 Stockholm
Telefon 08-782 87 00
Internet www.jm.se

Säte Stockholm
Org.nr 556045-2103
VAT-nr SE663000015301
Godkänd för F-skatt

160914.03.002648

BILAGA 5



Avtal

Anpassning till gruppbofäders i bnf Spgeldammen, kv Tyresta 1 Stockholm

Bakgrund
Stockholms Stad genom Fastighetskontoret avser att förvärva gruppbofäden bestående av 7 stycken bostadsrätter. Detta regleras i ett separat avtal mellan bnf Spgeldammen och Stockholm Stad. Fastighetskontoret avser att hyra ut dessa gruppbofäder till Östermalms stadsdelsförvaltning.

Avtalsparter
Stockholms Stad genom Östermalms stadsdelsförvaltning ("Staden") och AB Borätt.

Placering:
Lägenheterna ligger i bnf Spgeldammen i Norra Djurgårdsstaden, Stockholm. En enhet gruppbofäder avser 6 stycken lägenheter och en gemensamhetsdel samt personalutrymmen.

Omfattning
AB Borätt utför en anpassning av lägenheter till gruppbofäder. Totalt omfattar avtalet 6 stycken bostadslägenheter numrerade 61101, 61102, 61103, 61105 och 61106, en gemensamhetsdel med tillhörande personalutrymmen 2 stycken lägenheter numrerade 81103, 81104 och två stycken korridorer, se bilaga 1 planritning A008 daterad 2013-08-24.

Verksamhetsanpassningar
Samtliga särskilningskostnader för anpassning av lägenheterna till gruppbofäder som t.ex projekteringskostnader, stomändringar eller standard och utrustning utöver den normala bostadsstandard avseende yteffekt, färg, ventilation, belysning, etc ersätts separat till AB Borätt. Ersättningen för dessa arbeten utgörs av 2 000 000 SEK exklusive lagstadgad mervärdesskatt, varav ersättning för projektering utgör 600 000 SEK, exklusive lagstadgad mervärdesskatt. Omfattning av utförandet finns specificerad i separat rumsbeskrivning, bilaga 2.

Betalning
Betalning för arbeten enligt ovan erläggs samtidigt som ersättning för insatser och upplåtelseavgifter sker, d v s 30 dagar före tillträdet.

Förvävesprojektering
Projekteringen påbörjades i augusti 2012. I det fall detta avtal sägs upp från Stadens sida innan upplåtelse kan ske skall Staden ersätta Borätt för nedlagda kostnader för projektering som omfattas av detta avtal och som inte kommer till slutlig användning samt för projektering som tillkommer för grundstandard.

Förvävesproduktion
Produktion påbörjades hösten 2013. I det fall detta avtal sägs upp från Stadens sida innan upplåtelse kan ske skall Staden ersätta Borätt för nedlagda kostnader för produktion som omfattas av detta avtal och som inte kommer till slutlig användning samt för tillkommande produktion för grundstandard och eventuella stillastånd till följd av omprojektering.

Aterställande
Aterställande av lägenheterna till för övriga i projektet utförda lägenheter grundstandard regleras i ett separat avtal mellan bnf Spgeldammen och Stockholm Stad. Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar av vilket parterna tagit var sitt.

df
MB
A