



Handläggare: Thomas Levin
Tfn: 08/ 508 08 056

Till
Kungsholmens stadsdelsnämnd
2006-10-26

Gruppbostad i kv. Snöflingen

Förslag till beslut

Stadsdelsnämnden avstår från gruppbostad i kv. Snöflingen.

Göran Månsson
stadsdelsdirektör

Thomas Levin
verksamhetschef

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden preliminärämälar på tidigt stadium intresse av gruppboenden för funktionshinder, förskolor och andra lokaler för kommunal service i så gott som alla nybyggnadsprojekt. I kv. Snöflingen, öster om Lindhagensplan, kommer man dels att bygga bostäder, dels ett hotell. I Skanskas bostadsprojekt har man ritat på en möjlig gruppbostad för fem boende med konventionell planering; fem separata lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymmen.

Projektet har av olika skäl bedömts bli dyrt. Dels blir de separata lägenheterna väldigt stora, dels blir gemensamhetsytorna mycket för stora. Detta beror i huvudsak på projektets arkitektur och läge, där alla boendelägenheter måste ha en tyst sida.

En ny gruppbostad ska ha en lokalmässigt och ekonomiskt hållbar lösning för flera decennier och stadsdelsförvaltningen ser inte att det går att åstadkomma i det här aktuella projektet varför nämnden föreslås avstå från projektet. I den omfattande nybyggnationen på västra Kungsholmen kommer det att uppstå flera andra möjligheter till grupp- och trapphusboenden med förhoppningsvis bättre lokallösningar.

Bakgrund

I planeringen för nyproduktion av bostäder på nordvästra Kungsholmen har stadsdelen preliminärt hemställt om gruppbostäder för boende med särskilt omvårdnadsbehov, särskilt för boende med olika typer av funktionshinder, i flera lägen i planerad nybyggnation. Tanken är att på ett ti-

dig stadium hålla många möjligheter öppna för att senare i processen när byggprojekten börjar att konkretiseras kunna avgöra vilka lägen som är det mest lämpliga.

För närvarande planeras för en handfull gruppbestäder, flest inom f.d. kv. Kojan och där i s.k. trapphusform - likadana mindre lägenheter ovanpå varandra i ett trapphus med angränsande lägenhet/lokal för gemensamhetsytor och personal. I kv. Snöflingan invid Lindhagensplan har dock planerats för en konventionell gruppbestad, med alla lägenheter och gemensamhetsytor samlokaliserade på ett våningsplan i huset.

Skanska som är byggherre har nu inkommit till förvaltningen med ritningar och med ekonomiska kalkyler över projektet. Förslaget utvisar mycket stora lägenheter och mycket stora gemensamhetsytor och därmed höga kostnader för såväl boende som för staden.

Förvaltningens förslag

På grund av husets utformning blir lägenheterna stora, mellan 45-60 kvm, vilket är mycket stort i en gruppbestad där man förutom den egna lägenheten även disponerar gemensamma utrymmen. Även gemensamhetsytorna blir mycket omfattande, 250-270 kvm, med stora kommunikationsytor. Anledningen till att såväl lägenheter som gemensamhetsytor blir så stora är att alla lägenheter p.g.a. bullersituationen mot gatan måste ha minst en tyst sida mot gården. Lägenheterna hamnar därmed mot gården. Skanska kan därmed inte bygga bostäder på sidan som vetter mot gatan och vill därför att staden tar den som gemensamhetsdel. Stadsdelsförvaltningen har efterlyst alternativa lösningar med en vettigare lokalekonomi, men det går tyvärr inte att åstadkomma enligt Skanskas bedömning

Skanska har beräknat hyreskostnaderna för gruppbestäder och räknar med att kostnaden blir 2.500:-/kvm/år. Eftersom lägenheterna är stora kommer hyreskostnaderna att bli mellan ca 8.500 och ca 14.000 kr/månad.

Om staden istället väljer att köpa bostäder och kringytor enligt förslaget blir investeringen omkring 18 miljoner kronor för fem lägenheter. Också här blir naturligtvis boendekostnaderna mycket höga, eftersom kapitalkostnaderna måste inräknas.

En variant är att stadsdelen istället begär gruppboende i trapphusform och därigenom normalt borde kunna minska ytorna både för bostäderna och för gemensamhetsdelen. Det går tyvärr dock inte att ordna eftersom huset totalt bara innehåller fyra ettor om 42 kvm vardera och i övrigt större lägenheter, för att få till en tyst sida.



SID 3 (3)

Det kan också bli svårt att lösa gemensamhetsytor för en sådan gruppbostad i någon lokal. Enbart en yta i denna fastighet är klassificerad som lokal och den behövs för kommersiella syften.

Höga kostnader för boende och för staden skulle kunna vara acceptabelt om det handlade om idealiska lokaler, men både höga kosynader och dåliga lokallösningar är naturligtvis inte intressant. En ny gruppbostad bör ha en lokalmässig och ekonomisk lösning som är hållbar för flera decennier.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar att avstå från gruppbostad inom kv. Snöflingan och uppdra åt förvaltningen att fortsätta planeringen för i första hand f.d. kv. Kojan.
