



Handläggare:  
Christina Egerbrandt, tfn: 08-508 08 032  
Magnus Johansson, tfn: 08-508 08 090

Till  
Kungsholmens stadsdelsnämnd  
Sammanträde 30 september 2010

## **Planering av bostäder för personer med funktionsnedsättning i kvarteren Lusten och Vålgången**

Genomförandeärende

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden uppdrar, förutsatt ekonomiutskottets medgivande, åt stadsdelsdirektören att teckna avtal på i ärendet redovisade villkor.
2. Stadsdelsnämnden söker stimulansbidrag för inrättande av nya boenden för personer med funktionshinder med totalt 4,6 mnkr.

Karin Norman  
Stadsdelsdirektör

Lisbeth Rieser  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Enligt kommunfullmäktiges regler om medel för lokaländamål fattas beslut om större hyresavtal i två steg. Först fattar stadsdelsnämnden ett inriktningsbeslut och därefter ett genomförandebeslut. Nämnden beslutade vid sitt sammanträde den 18 juni 2002 att uppdra åt förvaltningen att gå vidare med att utreda och planera de bostäder för personer med funktionsnedsättning som redovisades i inriktningsärendet. Förvaltningen har nu förslag till hyresavtal avseende objekten i kvarteret Lusten och kvarteret Vålgången. Nämnden ska nu ta slutlig ställning till om båda projekten ska genomföras.

Förvaltningen gör bedömningen att de båda förslagen blir två nödvändiga och väl fungerande tillskott till stadens bostäder för personer med funktionsnedsättning.



Förvaltningen anser vidare att hyran för lokalerna är rimlig och konstaterar att hyran för bostadsdelarna motsvarar hyran för nybyggda lägenheter på bostadsmarknaden i övrigt.

Förvaltningen föreslår att nämnden uppdrar åt stadsdelsdirektören att teckna avtal på i ärendet redovisade villkor samt begär att kommunstyrelsens ekonomiutskott beviljar stadsdelsnämnden stimulansbidrag om 0,3 mkr per lägenhet för särproduktionskostnader samt 0,5 mkr per gruppboende för startkostnader totalt 4,6 mnkr.

### **Ärendets beredning**

Detta tjänstutlåtande har utarbetats inom verksamhetsområdet Stöd till resultatstyrning i samverkan med verksamhetsområdet Social omsorg. De föreslagna lokalernas planlösning och utformning har godkänts av arbetstagarorganisationerna.

### **Bakgrund**

För LSS personkretsar 1 och 2, personer med utvecklingsstörning alternativt begåvningsmässiga funktionshinder, personer med förvärvade hjärnskador och personer med Aspergers syndrom, finns en stadsgemensam plan för boende. Särskilt saknas boenden för personer med förvärvade hjärnskador och Aspergers syndrom och man har bedömt att nya boenden för dessa grupper måste planeras snarast.

I stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen finns stora möjligheter att inrymma nya boenden och stadens tidigare genomförandegrupp har i samråd med stadsdelsförvaltningen upprättat en lista på möjliga objekt. I det inriktningsärende som stadsdelsnämnden tog beslut om i juni 2002 fanns ett flertal objekt med. De flesta av dessa är av olika anledningar inte aktuella längre men ytterligare två objekt har nu nått en långt framskriden planering och projektering.

#### Kvarteret Lusten (fd Kojan 7 o 12)

Sex lägenheter i s k trapphusmodell med gemensamhetslokaler i bottenvåningen med hyresrätt. Inflyttning är planerad till oktober 2011. Byggherre är Familjebostäder.

#### Kvarteret Vålgången (fd Kojan 7 o 12)

Sex lägenheter i en sammanhållen gruppboende med hyresrätt. Inflyttning planerad till mars 2011. Byggherre är Familjebostäder.

### **Framtida behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning**

Staden bedömnings- och förmedlingskansli håller för närvarande på att inventera vilka akuta och framtida behov av grupp- och servicebostäder som finns i staden.

Objektet i kvarteret Lusten är byggt i s.k. trapphusmodell vilket innebär stor flexibilitet vad gäller användningsområde. Den kan användas både som gruppboende och serviceboende beroende på stadens behov. Den skulle även kunna användas som t.ex. stödboende för personer med socialpsykiatrisk problematik och det finns möjlighet att omstrukturera gemensamhetsutrymmena till ytterligare en lägenhet.

### **Ekonomi**

Enligt kommunfullmäktiges regler om medel för lokaländamål fattas beslut om större hyresavtal i två steg. Först fattar nämnden ett inriktningsbeslut, i vilket nämnden uppdrar åt förvaltningen att fullfölja planeringen av de nya lokalerna. När utredning och planering genomförts ska nämnden ta ställning till om projektet ska genomföras eller inte. Medför projektet större investeringar eller hög hyra ska genomförandeärendet presenteras för kommunstyrelsens ekonomiutskott för hyres- eller investeringsmedgivande. Nämnden beslöt vid sitt sammanträde den 18 juni 2002 att uppdraga åt förvaltningen att gå vidare med att utreda och planera de objekt som redovisades i ärendet.

### *Hyreskostnader*

Förvaltningen har nu erhållit underlag till hyresavtal för de båda objekten i kvarteren Vålgången och Lusten från AB Familjebostäder. Förvaltningen har således preliminära besked om hyresvillkoren och därmed möjlighet att bedöma de ekonomiska konsekvenserna av ett genomförande av projektet. Förvaltningen har därmed också möjlighet att ge nämnden underlag för ett slutligt ställningstagande till de båda projekten.

Det kommunala bolaget Familjebostäder AB erbjuder sig att hyra ut de bägge objekten på s.k. blockhyresavtal som omfattar såväl de enskilda lägenhetsytorna som gemensamhets- och personalytor. Bostäderna och huvuddelen av gemensamhetsytor avser förvaltningen att hyra ut i andra hand till de brukare som efter biståndsbeslut blir anvisade dessa lägenheter.

Familjebostäder har beräknat grundhyrorna för objekten som om de skulle ha byggt vanliga lägenheter på motsvarande ytor. Hyresnivån motsvarar således den allmänna hyresnivån i husen som preliminärt beräknats till 1 800 kronor per kvm och år i avvaktan på att förhandlingarna med Hyresgästföreningen angående inflyttningshyran avslutas. Modellen innebär att hyresnivåerna framlades utvecklas på samma sätt som för övriga lägenheter i fastigheterna.

Utöver hyran tillkommer kostnader för särproduktionskostnader. Enligt de regler som gäller f.n. kan stimulansbidrag med 0,3 mkr per nytillkommande lägenhet

sökas. Avsikten är att bidraget bl.a. skall täcka nämndens kostnader för särproduktion och tomgångshyror.

#### Kvarteret Lusten Pär Lagerkvists gata 37

Boendet kommer att ha sex lägenheter i s k trapphusmodell med en total yta om 308 kvm. De enskilda lägenheter omfattar 38 kvm vardera. Gemensamhets- och personalytorna omfattar 80 kvm.

Den preliminära hyreskostnaden för boendet är ca 550 000 kronor per år förutsatt att särproduktionskostnaden om ca 210 000 kronor betalas kontant.

#### Kvarteret Vålgången Pär Lagerkvists gata 15

Boendet är planerat för sex lägenheter i en sammanhållen gruppbostad med en totalyta om 410 kvm. De enskilda lägenheternas ytor varierar mellan 39 och 44 kvm och personal- och gemensamhetsytorna är 165 kvm Den preliminära hyran uppgår till ca 740 000 kronor om året, förutsatt att särproduktionskostnaden om ca 440 000 kronor betalas kontant.

De särproduktionskostnader som blir följderna av att boendena byggs, istället för vanliga hyreslägenheter med normal bostadsstandard, beräknas av byggherren till preliminärt 650 000 kr. Särproduktionskostnaden ska betalas antingen genom kontant betalning i samband med inflyttningen eller genom annuiteter utöver grundhyran. Förvaltningen föreslår att den betalas kontant med stimulansbidraget.

Staden saknar i dagsläget en godkänd och användbar modell för hyressättning. Hyressättning av lägenheterna görs av stadsdelsförvaltningen i dialog med stadsledningskontorets lokalstrateg. Förvaltningens bedömning är dock att förvaltningens hyreskostnader i allt väsentligt kommer att täckas.

#### *Driftbudget*

Förvaltningen har räknat på driftkalkyler med olika förutsättningar, dvs med olika antal personer i olika ersättningsnivåer. Ekonomin för en grupp- eller servicebostad påverkas i hög grad av hur många som behöver insatser på morgonen. Krävs två personal för detta ökar kostnaderna kraftigt. Skulle samtliga boende vara placerade i nivå 2 eller lägre finns dåliga förutsättningar för att klara driften ekonomiskt. Att få en grupp boende som fungerar ur såväl ekonomisk som social synvinkel kräver ett nära samarbete med stadens bedömnings- och förmedlingskansli.

#### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Förvaltningen gör bedömningen att de båda föreslagna boendena blir nödvändiga och välfungerande tillskott till stadens samlade utbud av bostäder för personer med funktionsnedsättningar. Förvaltningen anser vidare att lokalhyran är rimlig



och konstaterar att hyran för bostadsdelarna motsvarar hyran för nybyggda lägenheter på bostadsmarknaden i övrigt.

Förvaltningens ambition är att planera för inflyttning i de båda boendena i samverkan med stadens Bedömnings- och förmedlingskansli. Målet är att åstadkomma bästa möjliga förutsättningar för de brukare som flyttar in.

Förvaltningen föreslår att nämnden uppdrar åt stadsdelsdirektören att teckna avtal på i ärendet redovisade villkor samt begär att kommunstyrelsens ekonomiutskott beviljar stadsdelsnämnden stimulansbidrag om 0,3 mkr per lägenhet för särproduktionskostnader samt 0,5 mkr per gruppboende för startkostnader totalt 4,6 mnkr.

-----