

**Skärholmens stadsdelsnämnd**  
**Sammanträdesprotokoll 3/2008-03-27**  
**Del II Öppna delen**

**Protokollsutdrag**

STOCKHOLMS STAD Kommunstyrelsen KF/KS Kansli	Ink. 2008 -04- 02
	Dnr: 308 - 940 / 2008 Till: R.VL

**§ 31 Genomförandeärende: Nybyggnation av gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättning enl. LSS i Kv. Djursätra 1, Sättra**

Förelåg förvaltningens tjänsteutlåtande, dnr 505/820-2005 med förslag till beslut att

1. Stadsdelsnämnden beslutar att ge stadsdelsdirektören i uppdrag att beställa nybyggnation av gruppboendestad omfattande sex boendelägenheter + en lägenhet för gemensamhets- och personalutrymme samt sju separata stödboendelägenheter och teckna hyresavtal under de förutsättningar som föreligger i detta tjänsteutlåtande.
2. Stadsdelsnämnden beslutar att underställa ärendet kommunstyrelsen för beslut om godkännande av förslaget.
3. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 1,8 mnkr för nytilkommande lgh i gruppboendestad, 0,5 mnkr startkostnader för nytt gruppboende samt 0,5 mnkr i startkostnader för servicelokal tillhörande de stödboendelägenheter, totalt 2,8 mnkr.
4. Omedelbar justering.

Yrkande Ordföranden Jan Jönsson (fp) yrkade bifall till förvaltningens förslag till beslut och hörde enhälligt bifall därtill. Han fick också bifall till att ärendet omedelbart justeras.

**Beslut Stadsdelsnämnden beslöt**

**att**

1. ge stadsdelsdirektören i uppdrag att beställa nybyggnation av gruppboendestad omfattande sex boendelägenheter + en lägenhet för gemensamhets- och personalutrymme samt sju separata stödboendelägenheter och teckna hyresavtal under de förutsättningar som föreligger i detta tjänsteutlåtande.
2. underställa ärendet kommunstyrelsen för beslut om godkännande av förslaget.
3. ansöka hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 1,8 mnkr för nytilkommande lgh i gruppboendestad, 0,5 mnkr startkostnader för nytt gruppboende samt 0,5 mnkr i startkostnader för servicelokal tillhörande de stödboendelägenheter, totalt 2,8 mnkr.
4. Omedelbart justera ärendet.



I Tjänsten

Erik Odenlid  
Nämndsekreterare



**SKÄRHOLMENS STADSDELSFÖRVALTNING**  
OMSORG OM ÄLDRE OCH PERSONER MED FUNKTIONSNEDSÄTTNING

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
DNR 505/820-2005  
SID 1 (3)  
2008-03-10

Handläggare:  
Yvonne Ekman, tfn. 508 24 063  
Annika Andersson, tfn. 508 24 592

12

3/2008

Till  
Skärholmens stadsdelsnämnd

**GENOMFÖRANDEÄRENDE:  
NYBYGGNATION AV GRUPPBOSTÄDER FÖR PERSONER MED  
FUNKTIONSNEDSÄTTNING ENL. LSS I KV. DJURSÄTRA 1, SÄTRA.**

**Förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden beslutar att ge stadsdelsdirektören i uppdrag att beställa nybyggnation av gruppboestad omfattande 6 boendelägenheter + 1 lägenhet för gemensamhets- och personalutrymmen samt 7 separata stödboendelägenheter och teckna hyresavtal under de förutsättningar som föreligger i detta tjänsteutlåtande.
2. Stadsdelsnämnden beslutar att underställa ärendet kommunstyrelsen för beslut om godkännande av förslaget.
3. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om stimulansbidrag om 1,8 mnkr för nytillkommande lgh i gruppboestad, 0,5 mnkr startkostnader för nytt gruppboende samt 0,5 mnkr startkostnader för servicelokal tillhörande de stödboendelägenheter, totalt 2,8 mnkr.
4. Omedelbar justering.

Jan Johansson  
Stadsdelsdirektör

Anna-Britta Hasth  
Chef för omsorg om äldre- och personer med funktionsnedsättning

**Sammanfattning**

I inriktningsärende gällande utbyggnad av gruppbostäder för funktionshindrade beslutade Skärholmens stadsdelsnämnd 2005-12-22 att utreda möjligheterna att inrymma gruppbostäder i planerad nybyggnation som kommer tillstånd i stadsdelen, bl a i kv. Djursätra i Sätra. Fastighetsbolaget Peab, som är ansvarig för byggprojektet, har på uppdrag av stadsdelsförvaltningen genomfört en förprojektering i syfte att inrymma, dels en sammanhållen gruppboestad i en fastighet, dels separata stödboendelägenheter i en annan fastighet i den planerade nybyggnationen i kv. Djursätra i Sätra.

Gruppboestaden inryms i ett punkthus om 10 våningar med 82 bostadsrättslägenheter, som kommer att byggas vid Kungsätravägen (norra Sätra närmast parken). Samtliga lägenheter upplåts med bostadsrätt. Gruppboestaden kommer att bestå av totalt 7 lägenheter, varav 6 lgh är boendelägenheter och 1 lgh utgörs av gemensamhets- och personalutrymmen. De separata stödboendelägenheterna, totalt 7 lägenheter, kommer att inrymmas i ett intilliggande lamellhus. Nettohyreskostnaden för gruppboestaden och stödboendelägenheterna beräknas totalt uppgå till cirka 0,2 mnkr per år. Byggstart är planerad till sommaren 2008 (etapp 1) och punkthuset beräknas stå klart för inflyttning vid årsskiftet 2008/2009. Byggnation av lamellhuset (etapp 2) startar något senare och stödboendelägenheterna beräknas bli inflyttningsklara under hösten 2009



### Ärendets beredning

Detta tjänsteutlåtande har utarbetats inom stadsmiljö i samarbete med enheten omsorg om äldre och personer med funktionsnedsättning. Samråd har ägt rum med handikapprådet och genomförandegruppen för utbyggnad av gruppboendestäder för funktionshindrade (GG).

### Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2001-12-03 att införa stimulansbidrag för utbyggnad av särskilda boendeformer för funktionshindrade. Beslutet är knutet till socialtjänstnämndens plan för utbyggnad av gruppboendestäder. I planen uppmanas stadsdelsnämnderna att söka genomföra en utbyggnad som svarar mot stadens samlade behov. I dagsläget finns ingen ny granskning av bostadssituationen för personer med behov av bostad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), men behovet anses kvarstå. I stadens sydvästra förmedlingsgrupp (Skärholmen, Älvsjö, Hägersten och Liljeholmen) fanns över 100 aktuella personer under perioden 2007-2011. 1/3 av de nya bostäder som hittills byggts har varit ersättning för andra bostäder som inte uppfyllt normen. Bostadssituationen för målgruppen kommer enligt uppgifter från socialtjänstförvaltningen undersökas/utvärderas under våren 2008.

Stadsdelsförvaltningarna har ansvar för att behovet av gruppboendestäder tillgodoses. En genomförandegrupp (GG) med stadens samlade behov i fokus har tillsatts för att samordna utbyggnaden. Gruppen bedömer ansökningar om stimulansbidrag inför godkännande av inriktnings- och genomförandebeslut i nämnd och ska ges tillfälle att yttra sig före nämndens beslut.

Kommunfullmäktige har avsatt medel för kostnader i samband med nybyggnad av gruppboendestäder för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning inkl. hemlösa. Stimulansmedel kan sökas för:

- 0,1 mnkr per nytt gruppboende för beställarstöd (inriktningsbeslut)
  - 0,5 mnkr per nytt gruppboende för projektering (inriktningsbeslut)
  - 0,3 mnkr per nytillkommande lägenhet i gruppboende för särproduktionskostnader (genomförandebeslut)
- 0,5 mnkr per nytt gruppboende för startkostnader

För mellanformen servicebostad kan stimulansbidrag sökas för:

- högst 0,1 mnkr för beställarstöd (inriktningsbeslut)
- högst 0,5 mnkr för startkostnader för ny servicebostad (genomförandebeslut)

I inriktningsärende gällande utbyggnad av gruppboendestäder för funktionshindrade beslutade Skärholmens stadsdelsnämnd 2005-12-22 att möjligheterna att inrymma gruppboendestäder samt servicebostäder ska utredas i planerad nybyggnation som kommer till stånd i stadsdelen, i kv. Djursåtra. Stimulansbidrag avseende beställarstöd, förprojektering och projektering om totalt 0,6 mnkr. söktes i anslutning till inriktningsbeslutet och har därefter erhållits.

De nya lägenheter som ingår i gruppboendestaden kommer tillsammans med de nya stödboendelägenheterna innebära ett nytillskott om totalt 13 lägenheter för personer med funktionsnedsättning. Servicebostädernas målgrupp är personer med Aspergers syndrom som idag saknar bra boendeanternativ.



## PROJEKTBSKRIVNING OCH GENOMFÖRANDE

### Husets utformning

Gruppbestaden inryms i ett punkthus om 10 våningar med totalt 82 lägenheter som kommer att byggas vid Kungsätravägen (norra Sättra närmast parken). Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätt. Gruppbestaden består av totalt sju lägenheter, varav sex är boendelägenheter och en utgörs av gemensamhets- och personalutrymmen. De separata stödboendelägenheterna, totalt sju lägenheter, kommer att inrymmas i ett intilliggande lamellhus.

### Inköp av lägenheter och hyreskostnader

Samliga lägenheter som byggs i kv. Djursättra kommer att upplåtas med bostadsrätt. Lägenheterna som ingår i gruppbestaden samt utgörs av servicebostäder, förvärvas av stadens fastighetskontor, som sedan hyr ut lägenheterna till stadsdelsförvaltningen.

Den hyra stadsdelsnämnden får betala till Fastighetskontoret består av tre delar. Avgiften till föreningen, en avgift för underhåll och administration samt en kapitalkostnad på 4 %.

Hyran för respektive brukare i gruppbestaden beräknas bli:

Lägenhet 101+112, 1 rok, 47 kvm	6 052 kr/mån
Lägenhet 102, 1 rok, 63 kvm	7 031 kr/mån
Lägenhet 113, 2 rok, 67 kvm	7 275 kr/mån
Lägenhet 202, 48 kvm	6 114 kr/mån
Lägenhet 203, 53 kvm	6 419 kr/mån

Stödboendelägenheterna utgörs av 1 r o k och ytan för varje lägenhet uppgår till 47 kvm, vilket ger en månadskostnad på cirka 6 114 kr/mån. De boende kommer att få stöd och hjälp av personal vid behov i form av bostöd. Samtliga boende kommer ha tillgång till gemensamma samlingsutrymmen och erbjudas möjligheten att träffas/umgås i lokaler vid Måsholmstorget 3 i Skärholmens centrum.

Stadsdelens årliga lokalkostnad för bägge objekten i kv. Djursättra i form av lägenheter, personallokaler och gemensamma utrymmen beräknas bli cirka 0,2 mnkr.

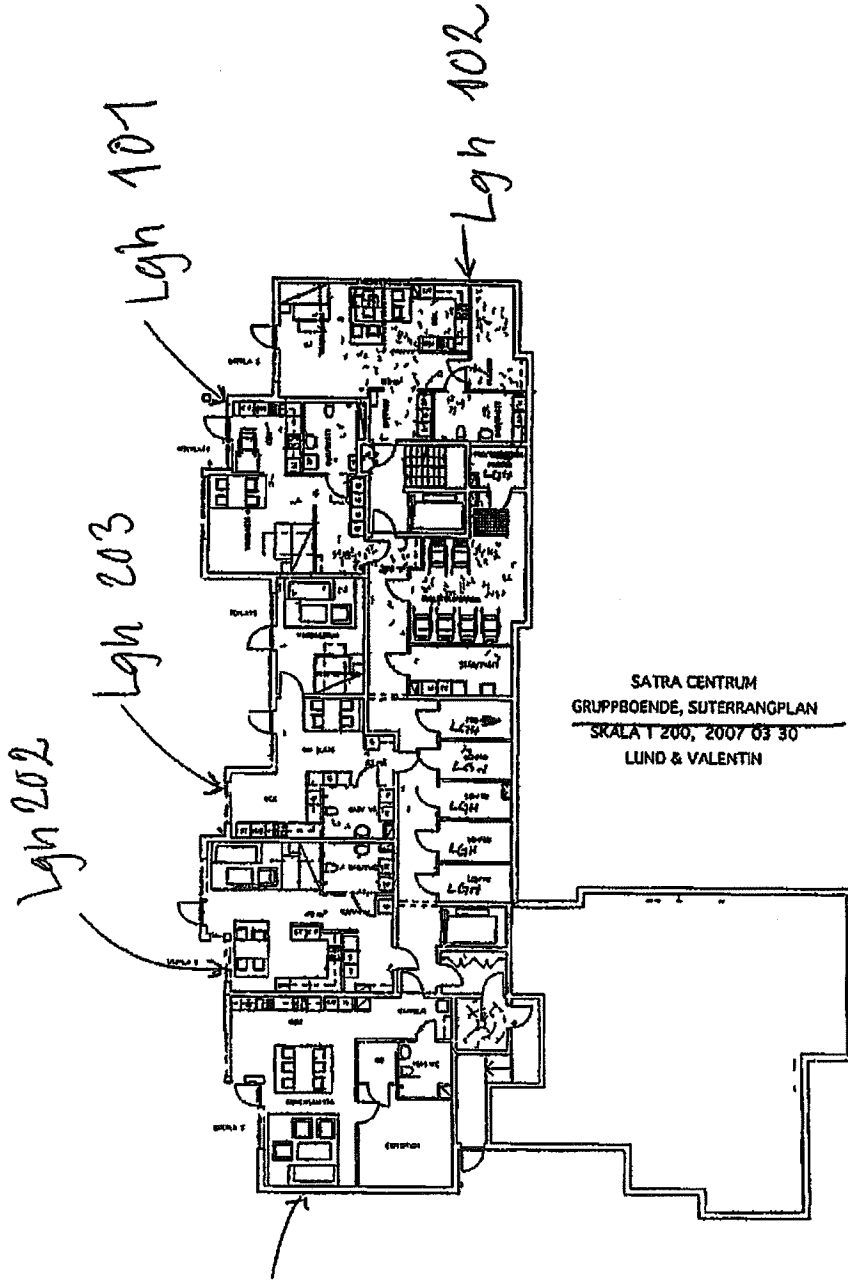
### Förvaltningens förslag

Utbyggnaden av fler gruppbestäder är en angelägen och högt prioriterad fråga för staden. Det är därför viktigt att utbyggnaden fortsätter i stadsdelarna. Den föreslagna gruppbestaden och stödboendebostäderna bedöms båda vara godtagbara projekt både ur funktionell och ur ekonomisk synvinkel. Stadsdelsförvaltningen föreslår att nämnden tillstyrker föreslagen nybyggnation och senare förhyrning av de bägge objekten i kv. Djursättra i Sättra.

### Bilagor

1. Planritning + Situationsplan
2. Ekonomisk kalkyl

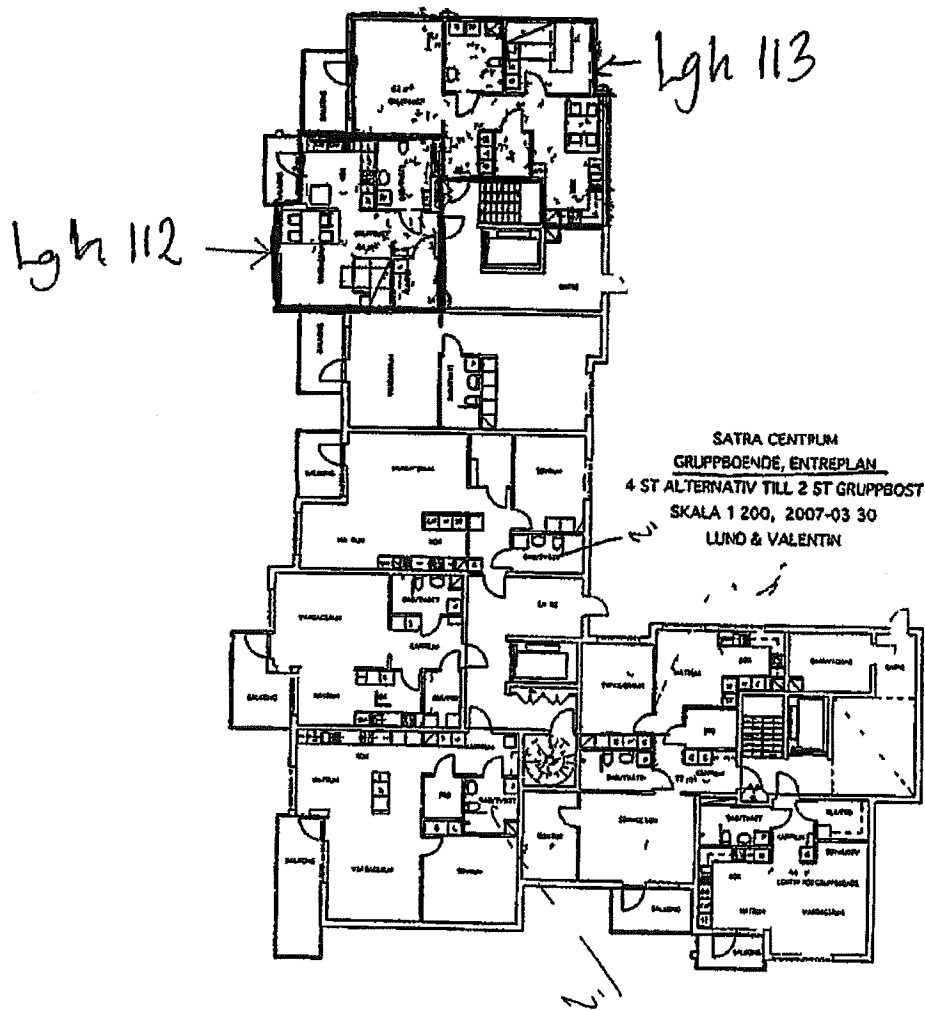
Bilag A 7 (a)



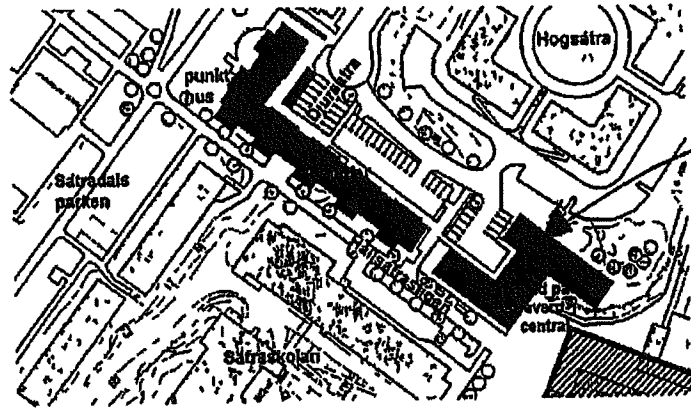
SATRA CENTRUM  
GRUPPBOENDE, SUTERRANGPLAN  
SKALA 1:200, 2007 03 30  
LUND & VALENTIN

Gemensam lgh  
+ personal  
201

BILAGA 1 (b)

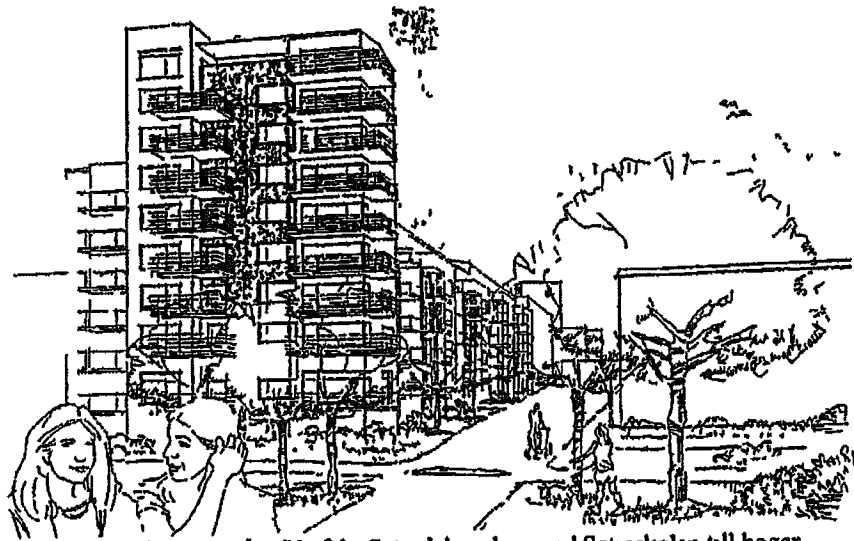


Bilagga 1 (cc)



Vårdcentral

Nybebyggelse för området utmed Hällsättrastigen



Nybebyggelse. Vv från Sätredalsparken med Sätreskolan till höger

Ny bebyggelse

Separata städboende lgh

Fastighet Djursåtra 2			IKB XXXXXX	Projektnr XXXX		Inflyttning XXXX	
Lägenhet	Yta		Insats	Årsavgift	Kapitalkostnaden	UH/Admavgift	Andelstal
432	47	1 rok	950 000	32 664	38 000	4 700	
442	47	1 rok	985 000	32 664	39 400	4 700	
522	47	1 rok	920 000	32 664	36 800	4 700	
532	47	1 rok	950 000	32 664	38 000	4 700	
542	47	1 rok	985 000	32 664	39 400	4 700	
622	47	1 rok	920 000	32 664	36 800	4 700	
632	<u>47</u>	1 rok	<u>950 000</u>	<u>32 664</u>	<u>38 000</u>	<u>4 700</u>	
	329		6 660 000	228 648	266 400	32 900	

UH/Admavgift indexuppräknas, basindex 275,4 = 2002

Särproduktionskostnad  
Finansiella kostnader

Stimulansbidrag, avgår

6660000      4 % =      266400

ARSHYRA

527948

Intäkt egenhyra  
6114 x 7 x 12 = 513.576 kr

Årsintäkt ca 73.368 x 7 = 513.576 kr

Diff ca 14.372 kr/år



Groppkostnad 6+1 lgh gemensamma ytor + personal

Fastighet Djursåtra 1			IKB XXXXXX	Projekt nr XXXX		Inflyttning XXXX	
Lägenhet	Yta		Insats	Årsavgift	Kapitalkostnaden	UH/Admavgift	Andelstal
101	47	1 rok	1 145 000	32 664	37 160	4 700	
102	63	2 rok	1 425 000	43 788	45 552	6 300	
112	47	1 rok	1 195 000	32 664	39 232	4 700	
113	67	2 rok	1 555 000	46 560	49 960	6 700	
<del>201</del>	<del>70</del>	<del>2 rok</del>	<del>1 540 000</del>	<del>48 648</del>	<del>48 856</del>	<del>7 000</del>	
202	48	3 rok	1 160 000	33 360	37 688	4 800	
203	53	1 rok	1 250 000	36 840	40 352	5 300	
	395		9 270 000	274 524	298 800	39 500	

Uh/Admavgift indexuppräknas, basindex 275,4 = 2002

Särproduktionskostnad  
Finansiella kostnader

9 270 000

Stimulansbidrag, avgår

- 1 800 000  
7470000

4 % =

298800

ARSHYRA

612824

Årsintäkt ca 467 316

Diff. årshyra ca 145 508

Intäkt lgh-hyra  
 $2 \times 47 = (72624 \times 2) \quad 145 248$   
 $63 = 84372$   
 $67 = 87300$   
 $48 = 73368$   
 $53 = 77028$   


---

 467.316 kr