



Handläggare: Tuula Mustonen, tfn: 508 09 529  
Riitta Sköld, tfn: 508 09 307

Till  
Norrmalms stadsdelsnämnd

## **Ombyggnad av kollektivboendet på Hagagatan 17A till gruppboende**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att genomföra ombyggnaden av kollektivboendet på Hagagatan 17 A till ett gruppboende med fyra lägenheter.
2. Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att hos kommunstyrelsens ekonomiutskott ansöka bidrag om 300 tkr per varje ny lägenhet samt 500 tkr för ett nyinrättat gruppboende på Hagagatan 17 A.

Ylva Tengblad  
Stadsdelsdirektör

Lars B Strand  
Vik avdelningschef

### **Sammanfattning**

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att genomföra ombyggnationen av kollektivboendet. I detta tjänsteutlåtande redogörs för planeringen, projekteringen och kostnaderna för ombyggnationen.

### **Ärendets beredning**

Projekteringen och planeringen av ombyggnationen har skett i samverkan med lokalintendenten, enheten på Hagagatan 17 A och hyresvärden Svenska Bostäder. Tjänsteutlåtandet har beretts inom avdelningen för strategi och stöd. Berörda fackliga

organisationer har informerats enligt samverkansavtalet. Ritningarna har granskats av huvudskyddsombudet.

## **Bakgrund**

### *Utbyggnad av gruppbestäder*

I mars 1999 beslutade stadsdelsnämnden om en strategi för utbyggnad av gruppbestäder inom handikappomsorg och socialpsykiatri. I strategin ingår att avveckla stadsdelens gamla kollektivbestäder.

Förslaget om att bygga om kollektivboendet på Hagagatan 17A till lägenheter som uppfyller kraven för fullvärdigt boende kunde inte fullföljas under verksamhetsåret 2001 eftersom de ekonomiska förutsättningarna saknades.

I december 2001 gav stadsdelsnämnden förvaltningen i uppdrag att arbeta vidare med ombyggnaden av kollektivbestaden till en gruppbestad om fyra lägenheter. Förvaltningen fick då också i uppdrag att hos kommunstyrelsen ansöka om stimulansbidrag med 500 tkr för förprojektering och projektering samt om 100 tkr för beställarstöd.

Förutom dessa medel har förvaltningen möjlighet att hos kommunstyrelsens ekonomiutskott ansöka ytterligare 300 tkr för varje nytillkommen lägenhet och 500 tkr för ett nyinrättat gruppboende. Ansökan om den här delen av stimulansbidrag kan göras efter att stadsdelsnämnden beslutat att ombyggnationen genomförs.

Projekteringen är nu klar. Förvaltningens lokalsamordnare tillsammans med fastighetsägaren Svenska Bostäder och enheten på Hagagatan 17 A har utarbetat ett konkret förslag till genomförandet av ombyggnationen utifrån de av stadsdelsnämnden tidigare fastställda riktlinjerna.

Under förutsättning att stadsdelsnämnden godkänner det föreslagna genomförandet kan ombyggnadsarbetet komma igång i november 2002. I så fall beräknas gruppboendet vara inflyttningsklart i februari 2003.

## **Förvaltningens förslag**

### *Genomförande*

Det nuvarande boendet av ca 240 kvm på Hagagatan 17 A byggs om till ett boende med fyra fullt utrustade lägenheter med egna kök, badrum med tvättmaskin och torktumlare mm. Tillgänglighetsaspekterna har beaktats i planeringen. Även upprustningen av de gemensamma utrymmen i kök, matrum och dagrum personalutrymme ingår i planeringen (*bilaga 1*). För att möjliggöra boende för ytterligare en person samtidigt som driften effektiviseras bör en femte lägenhet tillföras gruppbestaden. Förvaltningen har lämnat in

en ansökan hos hyresvärden om att få möjlighet att kunna disponera den intilliggande lägenheten.

Under tiden byggnadsarbetet pågår får varje boende en egen lägenhet i servicehuset på Dalagatan 47 1tr. Evakueringen och flytten är planerade. Samtliga boendes anhöriga har informerats om planerna.

Efter att stadsdelsnämnden har fattat beslutet om genomförande kan förvaltningen överlämna beställningen till hyresvärden som upphandlar byggnadsarbetet. Förvaltningen beräknar att ombyggnationen kan komma igång i november 2002.

#### *Kostnader*

Kostnaderna för ombyggnationen av kollektivboendet på Hagagatan 17 A beräknas totalt till 4 840 tkr. Summan omfattar 4 720 tkr för projektering och produktion (*bilaga 2*), 46 tkr för evakuering och flytt och 74 tkr för tomgångshyror.

Kommunstyrelsens ekonomiutskott har beviljat stimulansbidrag med 500 tkr för projektering och 100 tkr för beställarstöd för ombyggnaden. Under förutsättning att stadsdelsnämnden beslutar om genomförandet kan förvaltningen hos kommunstyrelsens ekonomiutskott ansöka ytterligare stimulansbidrag med sammanlagt 1 200 tkr för fyra nytillkomna lägenheter i gruppboendet och 500 tkr för att täcka startkostnaderna.

De produktionskostnader som stimulansbidraget inte täcker finansieras av stadsdelsnämnden genom ett hyrestillägg under en 10 års period. Hyresvärden har presenterat två avbetalningsplan för ombyggnadskostnader beroende på om förvaltningen erhåller de sökta stimulansbidragen eller ej (*bilaga 3 och 4*).

Efter ombyggnaden kommer stadsdelsförvaltningen att teckna förstahandskontraktet med hyresvärden för de fyra nya lägenheterna samt för de tillhörande gemensamhets- och personalutrymmen.

Hyreskostnaden för hela gruppboendet på Hagagatan 17 A är för närvarande 220 tkr / år. Hyresintäkterna beräknas till 188 tkr / år.

Under förutsättning att stadsdelsnämnden beviljas de ansökta stimulansbidragen är kostnaden för det första året 498 tkr.

• Amortering 1.året	466 tkr ( <i>bilaga 3</i> )
• Beräknad hyreskostnad	220 tkr
• <i>Totalt</i>	<i>686 tkr</i>
• Beräknade hyresintäkter	188 tkr
• <b>Kostnad totalt</b>	<b>498 tkr</b>

Under förutsättning att stadsdelsnämnden inte beviljas de ansökta stimulansbidragen är kostnaden för det första året är 786 tkr.

• Amortering 1.året	754 tkr	(bilaga 4)
• Beräknad hyreskostnad	220 tkr	
• Totalt	974 tkr	
• Beräknade hyresintäkter	188 tkr	
• <b>Kostnad totalt</b>	<b>786 tkr</b>	

Lägenhetshyrorna räknas efter den modell staden tillämpar för särskilda boendeformer (bilaga 5-8). Jämfört med de hyror som hyresgästerna har idag innebär de nya hyrorna en viss hyreshöjningar för hyresgästerna på Hagagatan 17 A. Hyreshöjningens storlek varierar mellan 800 kr och 1 100kr / månad beroende på lägenhetens storlek och beror på att respektive hyresgäst får en egen fullvärdig lägenhet istället för ett rum i kollektivboendet.

Enligt de fastställda riktlinjer som Stockholms stad har för kommunalt bostadsbidrag för funktionshindrade kan hyresgästen ansöka om bidrag för boendekostnaderna som överstiger de av riks försäkringsverket fastställda genomsnittshyror i Stockholms län. För år 2002 gäller att hyran överstiger 4 175 kr / månad för en till två vuxna personer för att kunna söka kommunalt bidrag för merkostnad för sitt boende.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner den redovisade planeringen och projekteringen samt ger förvaltningen i uppdrag att genomföra ombyggnationen av kollektivboendet på Hagagatan 17 A.

## Bilagor

1. Ritning Hagagatan 17A
2. Kostnads kalkyl för ombyggnad
3. Avbetalningsplan för ombyggnadskostnader, alternativ 1
4. Avbetalningsplan för ombyggnadskostnader, alternativ 2
- 5-8 Nya lägenhetshyror
9. Norrmalms barnchecklista