

Handläggare
Jan Erik Nilsson
Telefon: 0850824030

Till Skärholmens Stadsdelsnämnd
2020-02-28

Inhyresmedgivande för nya servicebostäder vid Kv Vårfrugillet, Bredäng.

Inriktningsärende

Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsärendet gällande nya servicebostäder vid kv Vårfrugillet, Bredäng.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos fastighetsnämnden om att inleda förhandlingar om förvärv av bostadsrättsandelar för servicebostäder i kvarteret Vårfrugillet.

Sammanfattning

Enligt stadens Boendeplan 2019-2023, Bostäder med särskild service, LSS och SoL, så saknas LSS-bostäder och behovet av LSS-bostäder kommer att öka. För hela staden så saknas cirka 645 lägenheter och för region västra söderort så saknas 157 lägenheter. Vid planering av nya bostadsområden så arbetar byggherrarna och exploateringskontoret med att tillgodose behovet av LSS-bostäder. På stadsdelsnämndernas uppdrag förvärvar fastighetskontoret bostadsrätter till att nyttjas som LSS-boende. Stadsdelsförvaltningarna hyr sedan bostäderna i andra hand av fastighetskontoret. Inom kvarteret Vårfrugillet i Bredäng så ska tre punkthus byggas inom vilka fastighetskontoret avser att förvärva totalt 13 lägenheter vilka i sin tur hyrs ut till stadsdelsförvaltningen. För att möta det ökande behovet av LSS-bostäder så föreslår förvaltningen att nämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och ger fastighetskontoret i uppdrag att förvärva lägenheterna.

Bakgrund

Enligt stadens Boendeplan 2019-2023, Bostad med särskild service, LSS och SoL, så kommer behovet av bostäder med särskild service att öka under planeringsperioden. Utöver befintliga lägenheter och pågående projekt så behövs enligt boendeplanen ytterligare cirka 645 lägenheter till och med år 2023. Region västra söderort bestående av stadsdelsförvaltningarna Älvsjö, Skärholmen och

Hägersten-Liljeholmen redovisar ett ökat behov av 157 lägenheter under planeringsperioden.

Idag så behöver staden köpa platser i övriga landet och länet för cirka 400 stockholmare som har behov av bostad med särskild service. Detta medför att medborgare behöver flytta till andra orter med längre avstånd från t ex anhöriga. Detta genererar högre kostnader då dessa placeringar utanför Stockholm oftast innebär högre kostnader.

Vid planering av ett nytt bostadsområde samarbetar byggherren med exploateringskontoret för att undersöka hur stadens behov av bl a bostäder med särskild service kan tillgodoses.

Stadsdelsförvaltningarna meddelar behovet av bostäder till exploateringskontoret.

De överenskommelser som görs med byggherrarna under detaljplaneskedet skrivs sedan in i exploateringsavtalen.

Kommunfullmäktige har beslutat att fastighetskontoret ska ha uppdraget att förvärva bostadsrätter för att nyttjas som LSS-boende. Fastighetskontoret arbetar på beställning av stadsdelsnämnderna som ansvarar för att säkerställa stadens behov av LSS-bostäder. Fastighetskontoret innehar nyttjanderätten och förvaltningsuppdraget av LSS-lägenheterna. Mellan fastighetskontoret och berörd stadsdelsnämnd så upprättas ett internt hyresförhållande, dvs förvaltningen hyr bostäderna i andra hand.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom administrativa avdelningen i samarbete med avdelningen för omsorgen om äldre, personer med funktionsnedsättning och socialpsykiatri och fastighetskontoret.

Ärendet

Fastighetsbolaget Åke Sundvall ska bygga tre punkthus vid kvarteret Vårfrugillet i Bredäng. De tre punkthusen omfattar totalt cirka 120 lägenheter. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i februari 2018, och detaljplanen vann laga kraft i mars 2018 (Sbk 2015-15130). Detaljplanen är del av det pågående projektet Fokus Skärholmen.

Skärholmens stadsdelsförvaltning
Administrativa avdelningen

Bodholmsplan 2, 127 26 Skärholmen
Box 503
127 26 Skärholmen
Växel 08-508 24 000
Fax
skarholmen@stockholm.se
stockholm.se

Inom dessa tre punkthus avser fastighetskontoret att förvärva tolv nya lägenheter och gemensamhetslokal vilka i sin tur kommer att hyras ut till förvaltningen. De tre punkthusen kommer att byggas i olika etapper, och lägenheterna kommer att fördelas mellan de tre

punkthusen. Servicebostäderna omfattar 12 lägenheter om två rum med kök samt en lägenhet om tre rum och kök. Samtliga lägenheter har badrum. De tolv tvårumslägenheterna kommer ha en yta på 45 kvadratmeter, den större lägenheten om tre rum kommer att ha en yta om 86 kvadratmeter. Samtliga lägenheter har tillgång till balkong och förråd i källare.

I etapp 1 som avser det första punkthuset så kommer förvaltningen att hyra 5 lägenheter och en gemensamhetslokal. Övriga lägenheter kommer att fördelas på de två övriga punkthusen. Det första punkthuset beräknas stå klart år 2021. När de två övriga punkthusen beräknas stå klara är idag oklart.

I och med att fastighetskontoret förvärvar lägenheterna till marknadspris och tillträdet ligger fram i tiden så kan endast en preliminär hyresnivå redovisas i tabellen nedan. Den hyra förvaltningen faktureras kommer förvaltningen sedan fakturera hyresgästerna. Dock faller kostnaden för gemensamhetsytorna, dvs den större lägenheten, helt på förvaltningen.

Lägenheter	Storlek (Kvadratmeter)	Antal	Uppskattad hyreskostnad per år
2 rum och kök	45	12	828 000 kr
3 rum och kök	86	1	92 000 kr
Totalt	626	13	920 000 kr

Synpunkter och förslag

Enligt stadens boendeplan så saknas bostäder och behovet av LSS-bostäder kommer att öka. För hela staden så saknas cirka 645 lägenheter och för region västra söderort så saknas 157 lägenheter. Förvaltningen gör bedömningen att lägenheterna behövs för att möta det ökande behovet av lägenheter inom staden och västra söderort. Lägenheterna kommer att fungera väl för verksamhetens behov.

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner ärendet och ger fastighetskontoret i uppdrag att för förvaltningens räkning förvärva bostadslägenheterna.

Skärholmens stadsdelsförvaltning
Administrativa avdelningen

Bodholmsplan 2, 127 26 Skärholmen
Box 503
127 26 Skärholmen
Växel 08-508 24 000
Fax
skarholmen@stockholm.se
stockholm.se

Patrik Åhnberg
Stadsdelsdirektör

Andreas Thorstensson
Avdelningschef

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Patrik Åhnberg, Stadsdelsdirektör	2020-01-16
Andreas Thorstensson, Avdelningschef	2020-01-16