

Handläggare
Robert Olsson
Telefon: 0850803360

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Nytt LSS-boende i kvarteret Tora i Bromstensstaden

Genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden beslutar att godkänna att stadsdelsförvaltningen tecknar hyresavtal med Bromstensstaden Hyresrätt Mark AB i syfte att tillförhyra tio servicelägenheter med tillhörande gemensamhetsytor i kvarteret Tora 6 i Bromstensstaden.
2. Stadsdelsnämnden begär hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att godkänna hyresavtalet.
3. Stadsdelsnämnden uppdrar till stadsdelsdirektören att för stadsdelsnämnden räkning teckna avtalet.
4. Stadsdelsnämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag med totalt 600 tkr, varav 100tkr i beställarstöd och 500tkr i startbidrag.
5. Att ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Skanska, som uppför kvarteret Tora i centrala Bromstensstaden, kan erbjuda Spånga-Tensta stadsdelsnämnd möjlighet att tillförhyra tio servicelägenheter med tillhörande gemensamhetsytor i kvarteret. Projektet har granskats av genomförandegruppen och har samrått med stadsledningskontoret. Förvaltningen och Skanska, genom bolaget Bromstensstaden Hyresrätt Mark AB, har tillsammans arbetat fram ett förslag på hyresavtal för bostäder, gemensamhetsytor och personalutrymmen.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning
Kansli avdelningen

Fagerstagatan 15
Box 4066
16304 Spånga
Växel 08-50803000
Fax
spanga-tensta@stockholm.se
www.stockholm.se/spanga-tensta

Bakgrund

Det finns ett stort behov av bostäder med särskild service (BmSS) för personer med funktionsnedsättning i staden. *Boendepplan 2021-2031 Region Västerort* för bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL utgör ett underlag för

att planera och tillgodose behovet av bostäder med särskild service för stadsdelsnämnderna. Av boendeplanen för region västerort framgår att underskottet av BmSS är som störst under perioden 2020-2025 då endast ett fåtal nytillskott av BmSS förväntas kunna färdigställas.

Boendeplan 2021-2031 Region Västerort redovisar stadens prognos över behovet av bostäder med särskild service 2020-2030 och påvisar att samtliga planeringsregioner i staden har en likartad utveckling med ett ökat behov av bostäder under hela prognosperioden fram till 2030. För Västerort prognosticerar staden att behovet fram till 2030 förväntas vara 194 nya LSS-bostäder.

Skanska har kontaktat stadsdelsförvaltningen och hört sig för om intresse för att inrätta bostäder inom LSS. I de centrala delarna av den första etappen av Bromstensstaden kommer Skanska att uppföra kvarteret Tora med omkring 145 hyresrätter i fyra huskroppar placerade runt en grön innergård. Stadsdelsförvaltningen och Skanska har tillsammans tagit fram ett förslag på utformning och placering av sammanlagt tio servicelägenheter samt gemensamhetsyta och personalutrymme i kvarteret.

Spånga-Tenstas stadsdelsnämnd antog ett inriktningsbeslut i april 2021 att hyresförhandla med byggherren Skanska i syfte att tillförhyra 10 servicelägenheter i kvarteret Tora i Bromstensstaden och att återkomma med förslag till genomförandebeslut (*Dnr ST 2021/84*).

Ärendet

Kvarteret Tora 6 på adressen Åkare Engströms väg utgör ett av de centrala kvarteren i den kommande Bromstensstaden och angränsar i nordväst till det kommande torget. Kvarteret uppförs med fyra huskroppar där lägenheterna föreslås fördelas mellan två av huskropparna, Gathuset och Parkhuset och gemensamhetsytorna

förläggas i Parkhuset.

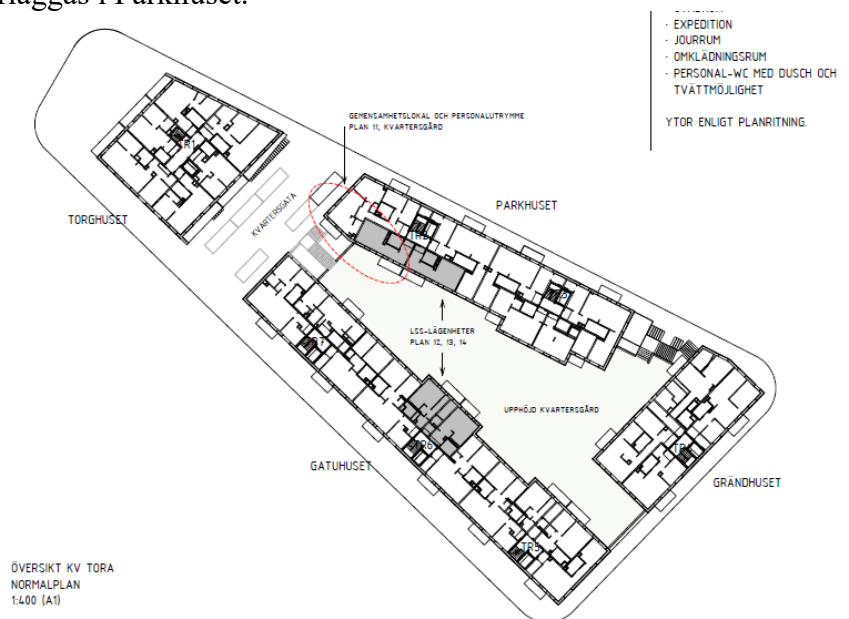
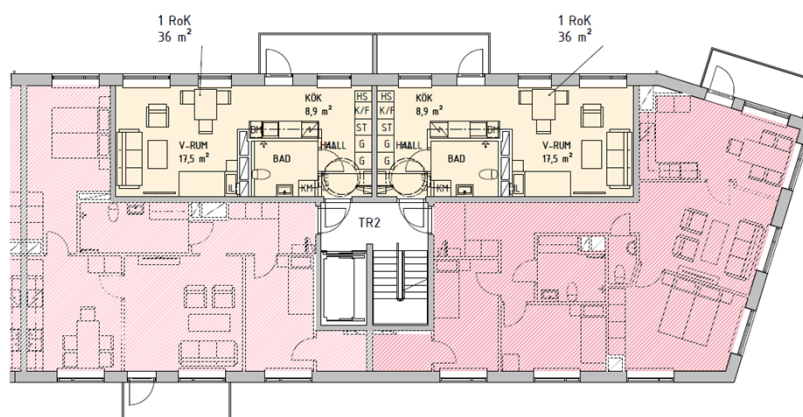


Bild 1. Kvarterets utformning med de fyra huskropparna. Bild från hyresavtalsförslaget.

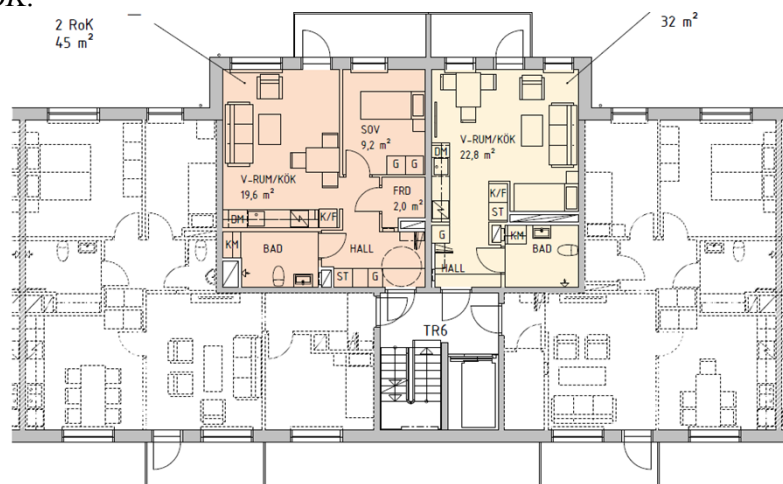
Utformning

De tio lägenheterna är placerade på plan 12-14 (andra till fjärde våningen) i de båda huskropparna. Lägenheterna är på 1 RoK (7 st) och 2 RoK (3 st) och på 32, 36 respektive 45 kvm. Total yta för lägenheterna är 383 kvm. Gemensamhetsytan (36 kvm) och personalutrymmet (35 kvm) är placerade på plan 11 (första våningen, mot gården) i Parkhuset. En gemensam uteplats för servicelägenheterna finns också. Total yta är därmed 454 kvm.



PARKHUSET, TR2
PLAN 12, 13, 14
1:100 (A1)

Bild 2. Planritning av bostädernas utformning på våning med 2st 1RoK.



GATUHUSET, TR6
PLAN 12, 13, 14
1:100 (A1)

Bild 3. Planritning av bostädernas utformning på våning med 1st 1RoK och 1st 2RoK.

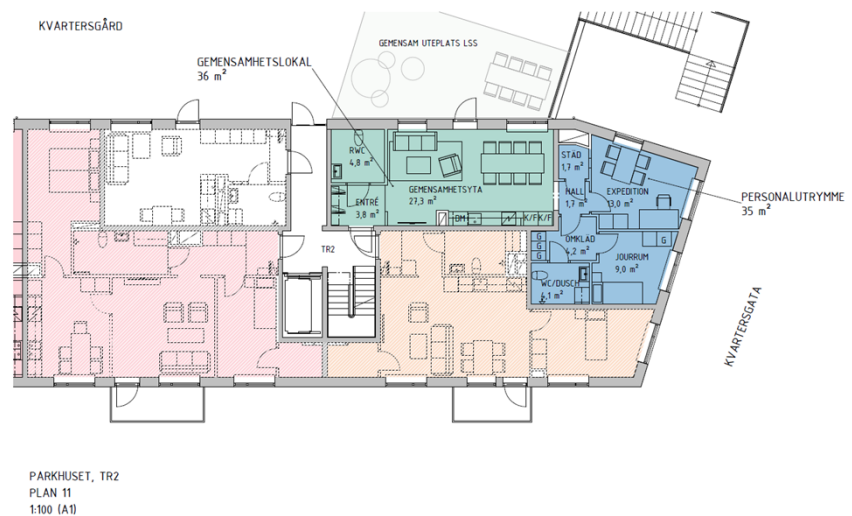


Bild 4. Planritning av gemensamhets- och personalutrymme.

Avtalet

Enligt förslaget tecknas två avtal. Ett hyresavtal för gemensamhetsytor och personalutrymmen samt ett blockhyresavtal för lägenheterna. Hyrestiden är femton år från tillträdesdagen med en uppsägningstid på tolv månader, annars förlängs avtalet med fem år. Enligt avtalsförslaget äger stadsdelsförvaltningen rätt att hyra ut lägenheterna till brukare. Vid uthyrning täcker det kostnaderna för inhyrningsavtalet för bostäderna. Preliminär inflyttningssdag är satt till den 1 januari 2025.

Ekonomi

Bashyran för gemensamhets- och personalutrymmena uppgår till 170 400 kronor per år anpassat till indextalet för oktober 2022. Detta ger en total lokalhyra för gemensamhets- och personalutrymmen på 2 400 kronor per kvm per år. Detta är exklusive driftkostnader såsom verksamhetens elkonsumtion.

Förslaget till blockhyresavtal innebär en bostadshyra på 1 072 400 kronor per år. Detta ger en total bostadshyra på 2 800 kronor per kvm per år. En bostad på 32 till 36 kvadratmeter med ett rum och kök skulle då få estimerad månadshyra på cirka 7 450 till 8 400 och en bostad på 45 kvadratmeter med två rum och kök skulle då få en månadshyra på cirka 10 500 kronor.

Utifrån generella antaganden så uppskattar förvaltningen den generella nettohyreskostnaden till ca 241 kronor per dygn och lägenhet.

För att anpassa lokalerna för verksamheten ansöker stadsdelsnämnden om stimulansbidrag hos kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom kansliavdelningen i samverkan med avdelningen för äldreomsorg, funktionsnedsättning och psykisk ohälsa. Projektet har samråtts med stadsledningskontoret och assisterats av hyresförhandlingsfunktionen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslaget till genomförandebeslut, vilket innebär att förvaltningen tecknar hyresavtal med Bromstenstaden Hyresrätt Mark AB gällande nya servicelägenheter enligt SoL med tillhörande verksamhetslokaler och gemensamhetsytor i fastigheten Tora 6.

Vidare föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om att godkänna hyresavtalet. Avslutningsvis föreslås att stadsdelsnämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om beställarstöd om 100 tkr och startbidrag om 500tkr.

Victoria Callenmark
Stadsdelsdirektör

Margareta Ericson
Avdelningschef

Bilagor

1. Inriktningsärende – Ny gruppboende i kvarteret Tora i Bromstensstaden (*Dnr ST 2021/84*)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Victoria Callenmark, Stadsdelsdirektör	2022-10-10
Margareta Ericson, Avdelningschef	2022-10-10