

## **Protokoll 2/2023**

fört vid Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds  
sammanträde torsdagen den 26 januari 2023 kl. 18:30,  
Slakthusplan 8A

### **Ledamöter**

Hassan Jama (V) Ordförande  
Peter Backlund (L) Vice ordförande  
Kristina Öberg (S)  
Alexander Peterson (S)  
Ingela Edlund (S)  
Mikael Hörnkvist (S)  
Cecilia Herrström (V)  
peter dannqvist (MP)  
Gustav Johansson (M)  
Victor Siljevik (M)  
Emelie Wassermann (SD)  
Christina Peterson (C)  
Aura Baila (M) ersätter Henrik Virro (M)

### **Ersättare**

Bo Hansson (S)  
Anna-Lena Strindlund (S)  
Anna Forssell (S)  
Erika Sandström Nysäter (V)  
Margareta Olofsson (V)  
Bodil Unenge (MP)  
Peter Strandberg (M)  
Alexander Klaréus (SD)  
Nadin Fakhro (L)  
Stefan Holm (C)

### **Övriga närvarande**

Micaela Caldegren Nämndsekreterare  
Anders Carstorp Stadsdelsdirektör  
Jeanette Holmqvist Avdelningschef  
Carina Idenfors Avdelningschef  
Leif Kananen Avdelningschef  
Anna Larsson Avdelningschef  
Veronica Starck Avdelningschef  
Karin Åberg Avdelningschef  
Emma Ekelund Tjänsteman  
Camilla Nilsson Personalföreträdare  
Asfaha Semere Personalföreträdare

### **Justerare**

Hassan Jama (V), Peter Backlund (L)



<b>Datum för justering</b>	2023-01-31
<b>Paragraf</b>	§7
<b>Sekreterare</b>	Micaela Caldegren

**§ 7****Inriktnings- och genomförandeärende gruppbostad LSS,  
Bersågränd 7**

Ombyggnad och utbyggnad av befintligt gruppboende LSS  
EÅV 2022/53

**Beslut**

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om att bygga om befintligt boende till ett gruppboende för sex personer enligt LSS på Bersågränd 7, fastigheten Dalen 20.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag att teckna hyresavtal med fastighetsägaren Micasa.
3. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att få teckna hyresavtalet.
4. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker om stimulansbidrag om totalt 1 200 000 kronor, vilket avser kostnader på 100 000 kronor per ombyggd bostadslägenhet och stimulansbidrag på 600 000 kronor.
5. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsen att få avveckla befintligt boende med fyra platser för att möjliggöra om- och utbyggnad till sex platser.
6. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd evakuerar befintligt boende till Tussmötevägen 173 till dess att ny placering är klar.
7. Ärendet justeras omedelbart.

**Sammanfattning av ärendet**

Efter tidigare beslut om nedläggning av Enskededalens servicehus, dnr nr 2019/632, sades samtliga hyresavtal med hyresvärden Micasa upp. Micasa påbörjade därmed omvandlingen från servicelägenheter inom äldreomsorgen till seniorbostäder. I samband med ombyggnationen måste befintligt gruppboende enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) bestående av fyra lägenheter på Bersågränd 9 evakueras och är sedan i behov av ett nytt permanent boende. I syfte att tillgodose stadens och stadsdelsförvaltnings behov av gruppbostad inom LSS, och samtidigt modernisera och kostnadseffektivisera boendet, föreslås att befintliga lägenheter och lokaler på Bersågränd 7 byggs om och att en ny gruppbostad med sex lägenheter inklusive personal- och gemensamhetsutrymmen inrättas.

Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner förslaget att inrätta

en ny gruppbostad LSS med sex 6 lägenheter på Bersågränd 7, fastigheten Dalen 20.

Förvaltningen föreslår även att nämnden godkänner att hyresavtal för gruppboenden tecknas med Micasa och att förvaltningen söker stimulansbidrag och startkostnader enligt Medel för lokaländamål 2023.

Förvaltningen föreslår vidare att nämnden godkänner förslaget att avveckla befintligt boende på Bersågränd 9.

**Handlingar i ärendet**

- EÅV 2022/53-1 Tjänsteutlåtande: Inriktningsärende om gruppboende, Bersågränd
- EÅV 2022/53-2 Utredning gruppboende LSS inkl. planritning
- EÅV 2022/53-3 Preliminär hyressammanställning
- EÅV 2022/53-4 Preliminärt hyrestillägg

**Handläggare**  
Jonas Fransson  
Telefon: 0850820346

**Till**  
Enskede-Årsta-Vantörs  
stadsdelsnämnd 2023-01-26

## Inriktnings- och genomförandeärende gruppbostad LSS, Bersågränd 7

Ombyggnad och utbyggnad av befintligt gruppboende LSS

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om att bygga om befintligt boende till ett gruppboende för sex personer enligt LSS på Bersågränd 7, fastigheten Dalen 20.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag att teckna hyresavtal med fastighetsägaren Micasa.
3. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande att få teckna hyresavtalet.
4. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker om stimulansbidrag om totalt 1 200 000 kronor, vilket avser kostnader på 100 000 kronor per ombyggd bostadslägenhet och stimulansbidrag på 600 000 kronor.
5. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsen att få avveckla befintligt boende med fyra platser för att möjliggöra om- och utbyggnad till sex platser.
6. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd evakuerar befintligt boende till Tussmötevägen 173 till dess att ny placering är klar.
7. Ärendet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Efter tidigare beslut om nedläggning av Enskededalens servicehus, dnr nr 2019/632, sades samtliga hyresavtal med hyresvärden Micasa upp. Micasa påbörjade därmed omvandlingen från servicelägenheter inom äldreomsorgen till seniorbostäder. I samband med ombyggnationen måste befintligt gruppboende enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) bestående av fyra lägenheter på Bersågränd 9 evakueras och är sedan i behov av ett nytt permanent boende. I syfte att tillgodose stadens och stadsdelsförvaltnings behov av gruppboendestäder inom

LSS, och samtidigt modernisera och kostnadseffektivisera boendet, föreslås att befintliga lägenheter och lokaler på Bersågränd 7 byggs om och att en ny gruppboestad med sex lägenheter inklusive personal- och gemensamhetsutrymmen inrättas.

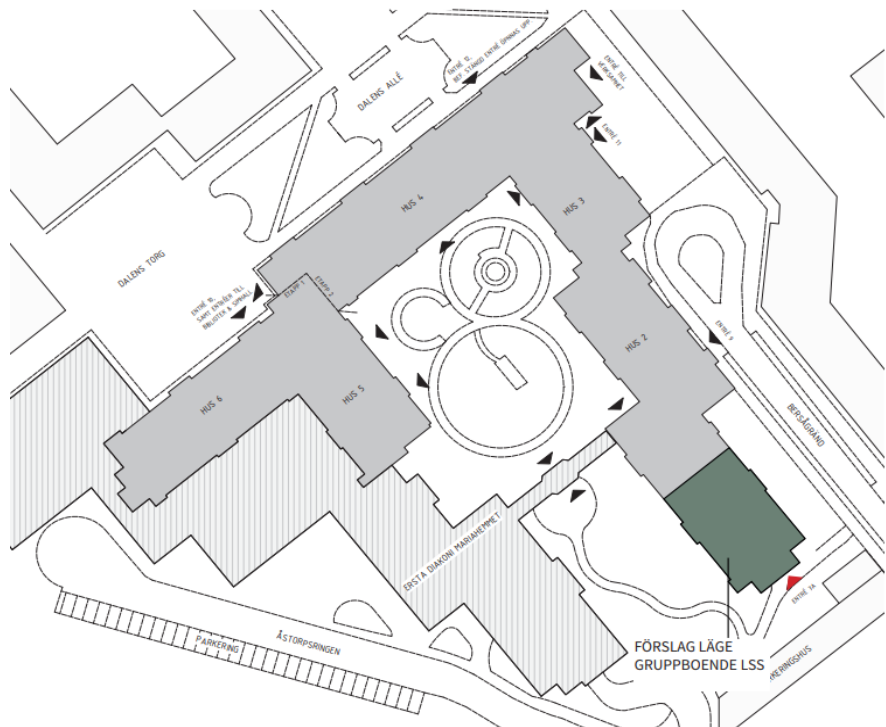
Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner förslaget att inrätta en ny gruppboestad LSS med sex 6 lägenheter på Bersågränd 7, fastigheten Dalen 20.

Förvaltningen föreslår även att nämnden godkänner att hyresavtal för gruppboestaden tecknas med Micasa och att förvaltningen söker stimulansbidrag och startkostnader enligt Medel för lokaländamål 2023.

Förvaltningen föreslår vidare att nämnden godkänner förslaget att avveckla befintligt boende på Bersågränd 9.

### **Bakgrund**

Behovet av gruppboestäder LSS är stort i staden och enligt Boendeplan 2022-2032, bostad med särskild service SoL och LSS, Region Östra söderort, ökar behovet ytterligare under prognosperioden. Att bygga om redan befintliga lokaler är oftast mer kostnadseffektivt jämfört med nyproduktion. I samband med nedläggningen av Enskededalens servicehus sades samtliga hyresavtal med hyresvärden Micasa upp och Micasa påbörjade ett projekt med att omvandla lägenheterna till seniorboende. I fastigheten finns idag bland annat ett gruppboende LSS bestående av fyra lägenheter som under ombyggnationen kommer behöva flytta till tillfälliga lokaler. I samband med det bedömer förvaltningen att det är ett bra tillfälle att effektivisera boendet och utöka det till totalt sex lägenheter vilket numera är standard inom gruppboenden LSS. Det nya boendet beräknas vara färdigt för inflytt mitten av år 2024. På grund av om- och utbyggnationen kommer befintligt boende tillfälligt att flytta till befintliga tomställda lägenheter inom äldreboendet på Tussmötevägen 173, Stureby.



*Bild: läge ny gruppbostad, Bersågränd 7, Dalen 20*

### Ärendet

Det nya gruppboendet kommer inrymmas i en separat flygel på nedre botten, se bild ovan. De sex lägenheterna är alla 1 rum och kök där två lägenheter är på 37 kvm, två på 38 kvm, en på 40 kvm och en på 42 kvm. Samtliga lägenheter får ett välplanerat kök och separat vardagsrum med sovplats samt egen balkong. Till gruppboenden hör även kök och gemensamhetsutrymme, gemensam tvättstuga och personalutrymme. Ombyggnationen kommer säkerställa att boendet uppfyller dagens krav enligt stadens funktionsprogram för LSS och SoL-bostäder. För utförligare beskrivning se bilder nedan och bilaga 1.



Bild: planritning med beskrivning gruppbostad LSS, Bersågränd 7.



Bild: planritning gruppbostad LSS, Bersågränd 7.

### Hyresavtal och preliminär hyresberäkning

Den årliga hyreskostnaden för förvaltningen baseras på en total uppskattad investeringskostnad för om- och tillbyggnaden av gruppboastaden på 4 950 000 kronor. Förhyrningen kommer ske genom två hyresavtal, ett blockuthyrningsavtal för bostäderna och



ett lokaluthyrningsavtal för gemensamhets- och personalutrymmen. Förhyrningen sker i enlighet med Samverkansavtal med Micasa gällande särskilda boendeformer med mera med en preliminär första hyresperiod till och med 31 december 2039. Det ger förvaltningen en preliminär hyreskostnad enligt följande tabell.

Typ av kostnad	Kostnad
Årshyra lokal	384 969 kr
Hyrestillägg lokal år 1	23 316 kr
Årshyra blockbostad	479 207 kr
Hyrestillägg blockbostad år 1	28 173 kr
Total hyreskostnad år 1	915 656 kr

För utförligare sammanställning av preliminär hyresberäkning se bilaga 2 och 3.

Boendet genererar också hyresintäkter till förvaltningen i form av de boendes hyror som enligt en beräkning i dagsläget ger en månadskostnad på cirka 6 600 – 7 100 kronor/månad eller cirka 79 500 – 85 500 kronor/år. Hyrorna fastställs efter förhandling mellan Micasa och hyresgästföreningen närmare boendets öppnande. Förvaltningen är också berättigad till hyresbidrag för merkostnader med 100 kronor/dygn/lägenhet under de första tre åren. Detta innebär följande preliminära hyreskostnad netto.

Total hyreskostnad år 1	915 000 kr
Total hyresintäkt år 1	490 000 kr
Hyresbidrag merkostnad år 1	220 000 kr
Hyreskostnad netto år 1	-205 000 kr

Efter avdrag för omsorgsmoms blir hyreskostnaden netto preliminärt 153 kronor per lägenhet och dygn.

Ovanstående kan jämföras med kostnader och intäkter för befintligt boende med fyra lägenheter.

Total hyreskostnad	762 455 kr
Total hyresintäkt	431 088 kr
Hyreskostnad netto	-331 367 kr

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Administrativa avdelningen i samarbete med avdelningen Social omsorg vuxen. Samverkan om boendets utformning har skett med fackliga representanter under hösten 2022. Samråd med stadsledningskontorets har genomförts den 6 december 2022.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

I syfte att tillgodose stadens behov av gruppboende och att skapa ett modernare och mer kostnadseffektivt boende föreslår förvaltningen att nämnden godkänner förslaget att inrätta en ny gruppboende LSS med sex 6 lägenheter på Bersågränd 7, fastigheten Dalen 20.

Förvaltningen föreslår även att nämnden godkänner att hyresavtal för gruppboendet tecknas med Micasa och att förvaltningen söker stimulansbidrag och startkostnader enligt Medel för lokaländamål 2023.

Förvaltningen föreslår vidare att nämnden godkänner förslaget att avveckla befintligt boende på Bersågränd 9.

Anders Carstorp  
Stadsdelsdirektör  
Enskede-Årsta-Vantör  
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson  
Avdelningschef  
Enskede-Årsta-Vantör  
stadsdelsförvaltning

### **Bilagor**

1. Utredning gruppboende LSS inkl. planritning
2. Preliminär hyressammanställning
3. Preliminärt hyrestillägg

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2023-01-10
Anna Larsson, Avdelningschef	2023-01-09

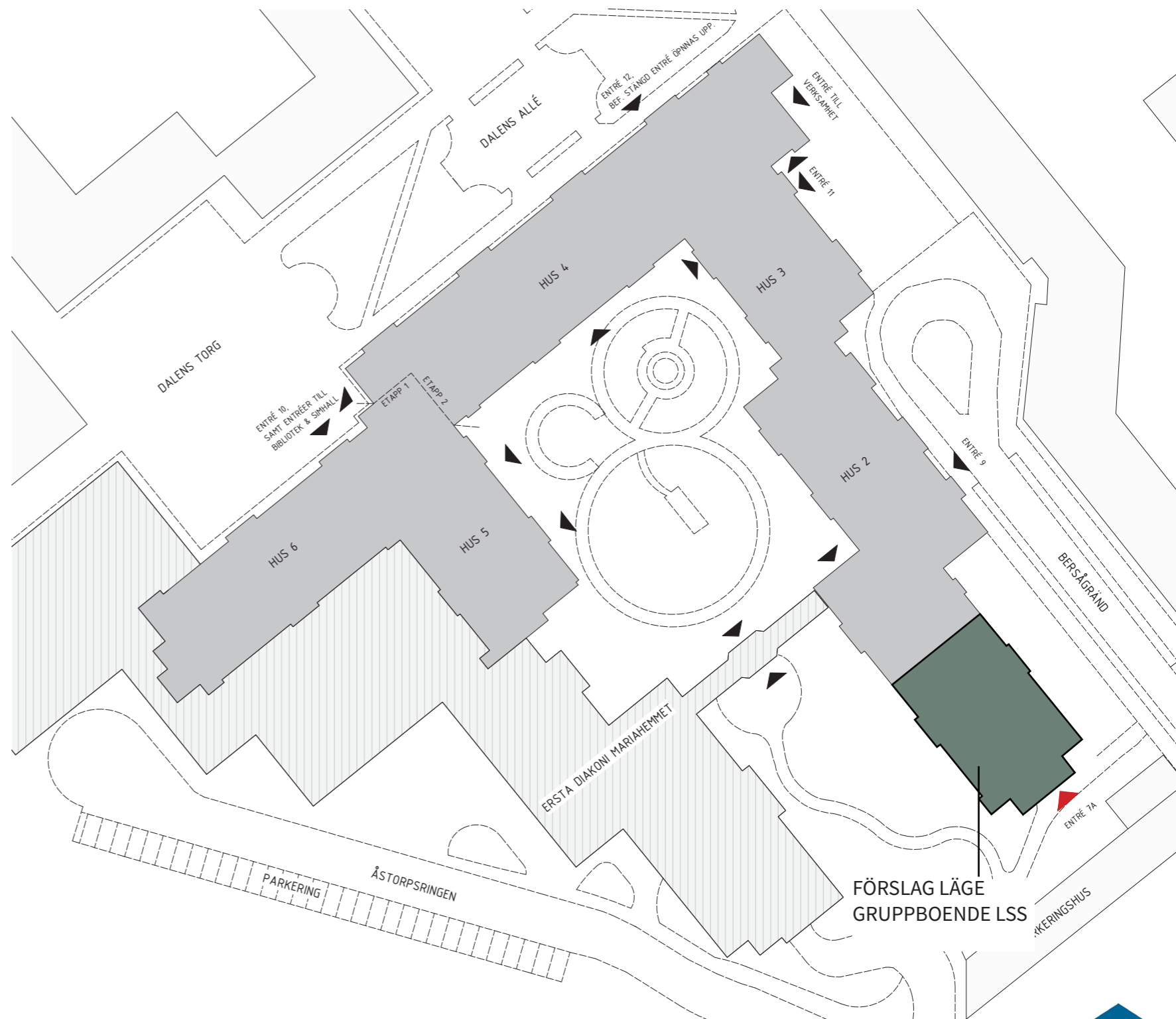
**DALEN 20**  
UTREDNING GRUPPBOENDE LSS  
2022.09.08

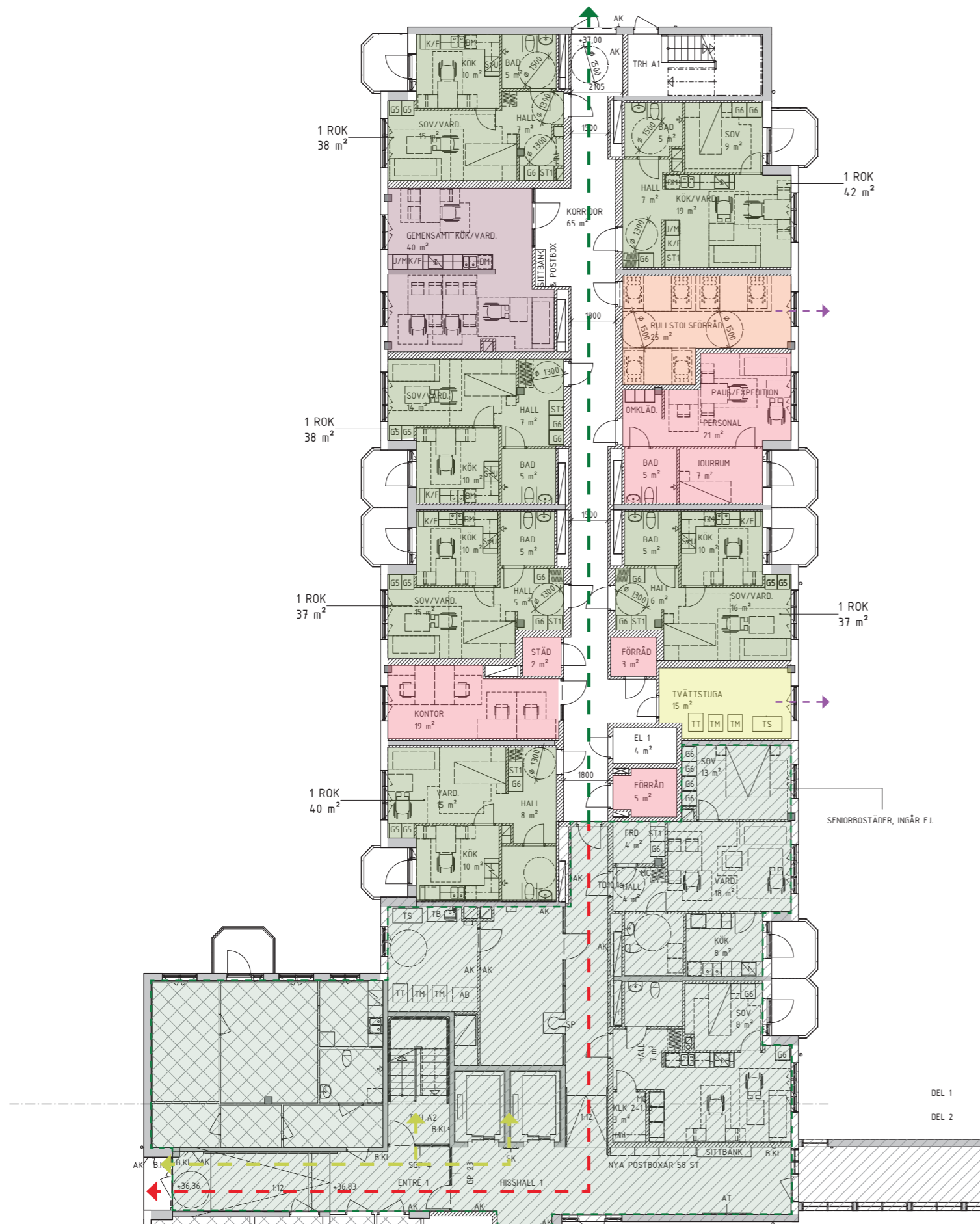
# FÖRUTSÄTTNINGAR UPPDRAG

## FUNKTIONSKRAV GRUPPBOENDE LSS

enligt Funktionsprogram för LSS och SoL bostäder, Stockholms stad.  
Samt tillkommande önskemål från verksamheten.

- 6 lägenheter ca 40 kvm styck, enligt verksamheten minium 37 kvm.
- Gemensam samvarodel med köksutrustning ca 30 kvm, sittplatser för cirka 8-10 personer. Efter önskemål från verksamheten ska gemensam samvarodel utökas i storlek och dimensioneras för cirka 10-12 personer.
- Yta för rullstolsförråd, 2-3 rullstolar. Önskemål från verksamheten att rullstolsförråd dimensioneras för 6 st rullstolar.
- Lgh förråd, inom lägenhet alt. externt.  
I förslaget föreslås externa förråd i källaren som nås via trapphus/hiss via seniorboende.
- Önskemål från verksamheten att samtliga wc i lägenheter dimensioneras som RWC 2200x2200 mm.
- I förslaget föreslås en gemensam tvättstuga, finns ej tvättmöjlighet i lägenheterna.
- Personalutrymmen ca 40 kvm, inkluderar expedition/pausrum, jour/arbetsrum, omklädning samt personal wc/dusch. Önskemål från verksamheten att detta placeras centralt i boendet samt att man kompletterar med ett separat personalkontor.
- Angöring intill huvudentré, max 10 km är önskvärt (25 m enligt BBR).  
I förslaget är det ca 20 m till gatuparkering, parkeringsplats för boendet behöver säkerställas.
- Entréhall där samtliga boende har egna postfack.
- I förslaget finns ett städtrum samt två separata förråd till boendet.
- Verksamhetens önskemål är att boendet uppnår Ljudklass A.  
Bjälklaget ovan går inte att få upp ljudklass då det inte finns tillräcklig takhöjd, däremot kan man i efterhand komplettera med diktmonterade absorbenter i tak för en bättre ljudupplevelse dock ej mätbart. Lägenhetsavskiljande befintliga stomväggar kompletteras med 70 mm tillkommande vägg på varje sida samt nya lägenhetsavskiljande väggar görs ca 300 mm tjocka. Detta innebär viss minskning av lägenhetsyta ca 1kvm per lägenhet. Ventilationen i lägenheterna behöver utredas vidare med ventilationskonsult då det kan behövas större kanaldimensioner för att komma ner i ljudnivå. Lägenhetsdörrar måste ha väldigt hög ljudreduktion för att uppfylla ljudklass A och bedöms bli både dyra men också väldigt tunga, förslagsvis väljer man att endast uppfylla ljudklass B för dörrarna.





**Lägenheter 6 st**, 1rok 37 kvm (2 st), 1 rok 38 kvm (2st), 1rok 40 kvm (1st) och 1rok 42 kvm (1st) . Samtliga lägenheter med RWC mått, samtliga lägenheter tillgång till balkong. Total yta= 232 kvm.

**Personalutrymmen**, 62 kvm.  
Inkluderar städ 2 kvm, WC 5 kvm, jourrum 7 kvm, omklädning samt yta för paus/expedition 21 kvm, separat kontor 19 kvm samt 2 x förråd 3 och 5 kvm. Tillgång till balkong via jourrum.

**Kök/samvarodel** med plats för 10-12 pers, 40 kvm.

**Rullstolsförråd** med plats för 6 st rullstolar, 25 kvm.

**Tvättstuga** med plats för 2 x tvättmaskiner, 1 x torktumlare samt 1 torkskåp, 15 kvm.

**Korridor**, 65 kvm.

**Intilliggande yta för seniorlägenheter**.

← - - - - - → **Kommunikation Gruppboende**

- - - - - → **Möjlig utrymningsväg via Seniorboende**

← - - - - - → **Kommunikation till förråd i källaren via Seniorboende.**

- - - - - → **Möjlig att byta ut del av fönster mot dörr om man vill ha utgång mot gård detta via rullstolsförråd alt. tvättstuga.**

Möjlig yta för förråd i källare, nås via trapphus/hiss i seniorboende.

**TOTAL YTA GRUPPBOENDE LSS : 480 kvm**



Kök/samvarodel med plats för 10-12 pers,  
Ytan är avgränsad av bärande stomme.

Rullstolsförråd med plats för 6st rullstolar.

Personalutrymmen.

Personalutrymmen.

Tvättstuga

- + Samtliga lägenheter har tillgång till balkong.
- + Samtliga lägenheter är ca 37 -42 kvm.

- Gemensam samvarodel är uppdelad på grund av läge för bärande stomme.



**PRELIMINÄR Hyresberäkning LSS Bersågränd 7**

	<b>Bostäder</b>	<b>momsatlokal</b>	<b>omomsatlokal</b>	<b>Total</b>
AREA	232	192	-	424
Hyra år 1	479 207	384 960	-	864 167
hyrestillägg år 1	28 173	23 316	-	51 489
				915 656



## Preliminärt Hyrestillägg

Datum: 2022-10-25

DALEN 10

Ombyggnation

LSS-Boende (Bersågränd 7)

Hyrestillägg, kr	858 147
Förhöjd hyra år 1, kr	0
Netto, kr	858 147
Årsränta	1,00%
Amort tid, år	20

År	Amort	Rta	Amort+ränta	Ack amort
1	42 907	8 581	51 489	42 907
2	42 907	8 152	51 060	85 815
3	42 907	7 723	50 631	128 722
4	42 907	7 294	50 202	171 629
5	42 907	6 865	49 773	214 537
6	42 907	6 436	49 343	257 444
7	42 907	6 007	48 914	300 351
8	42 907	5 578	48 485	343 259
9	42 907	5 149	48 056	386 166
10	42 907	4 720	47 627	429 074
11	42 907	4 291	47 198	471 981
12	42 907	3 862	46 769	514 888
13	42 907	3 433	46 340	557 796
14	42 907	3 004	45 911	600 703
15	42 907	2 574	45 482	643 610
16	42 907	2 145	45 053	686 518
17	42 907	1 716	44 624	729 425
18	42 907	1 287	44 195	772 332
19	42 907	858	43 766	815 240
20	42 907	429	43 336	858 147
Summa	858 147	90 105	948 253	
		Genomsnitt	47 413	