

Socialförvaltningen
Farsta stadsdelsförvaltning

Dnr SOF 2024/142
Dnr FAR 2024/120

Handläggare
Socialförvaltningen
Nora Alber
Telefon: 08-508 25 173

Till
Socialnämnden
2024-06-11

Farsta stadsdelsförvaltning
Marie Lundgren
Telefon: 08-508 19 233

Farsta stadsdelsnämnd
2024-06-13

Genomförandeärende - Servicebostad för personer med funktionsnedsättning enligt lag om stöd och service (LSS 9:9) i Farsta

Genomförandeärende

Förvaltningarnas förslag till beslut

- Farsta stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om inhyrning av 7 lägenheter för en ny servicebostad inom fastigheten Bjurö 1 i Farsta. Till en kostnad om 0,9 miljoner kronor per år.
- Farsta stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsen ekonomi- och trygghetsutskott om att godkänna hyresavtalet.
- Farsta stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om startbidrag med 0,5 miljoner kr.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnderna har tidigare haft ett ansvar för att öka antalet grupp- och servicebostäder i staden. Från och med budgetåret 2022 övergick beställaransvaret för dessa bostäder till Socialnämnden.

Behovet av bostäder med särskild service är stort i hela staden likväl stadsdelsområdet. För att möta detta behov planerar socialförvaltningen och Farsta stadsdelsförvaltning att skapa sju lägenheter samt en gemensamhetslokal alla tillhörande en bostad med särskild service. Dessa bostäder kommer att vara belägna i ett befintligt flerfamiljshus i Farsta, där det planeras för ombyggnation av befintliga lokaler för att skapa servicebostaden. Vidare kommer en senare etapp av byggnationen i området att innefatta kompletterande tre till fem lägenheter, som kommer att förmedlas via bostadsförmedlingen, och kopplas samman med verksamheten.

Socialförvaltningen
Avdelningen för strategi och utveckling

Storforsplan 36
Box 44
123 21 Farsta
Växel 08-50825000
Fax
socialforvaltningen@stockholm.se
<https://start.stockholm>

Beslut om de sista lägenheterna kommer att fattas vid ett senare tillfälle. De sju lägenheterna och gemensamhetslokalen erbjuds som hyresrätter med en total yta om 363 kvm.

Den totala årshyran för servicebostaden är cirka 921 000 kr, nettohyreskostnaden uppgår till 88 kr per lägenhet per dygn. Beräknat tillträde till servicebostad är kvartal ett år 2025.

Farsta stadsdelsförvaltning förslår att:

- Farsta stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om inhyrning av 7 lägenheter för en ny servicebostad inom fastigheten Bjurö 1 i Farsta. Till en kostnad om 0,9 miljoner kronor per år.
- Farsta stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsen ekonomi- och trygghetsutskott om att godkänna hyresavtalet.
- Farsta stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om startbidrag med 0,5 miljoner kr

Socialförvaltningen föreslår att:

- Socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa sju lägenheter, för en ny servicebostad inom fastigheten Bjurö 1 i Farsta.

Bakgrund

Stadsdelsnämnderna har tidigare haft ett ansvar för att öka antalet grupp- och servicebostäder i staden. Från och med budgetåret 2022 övergick beställaransvaret för dessa bostäder till Socialnämnden.

Det finns ett stort behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning, som inte tillgodoses av tillgängliga bostäder inom stadens befintliga bestånd av bostäder med särskild service. I enlighet med stadens mål att öka antalet bostäder med särskild service, fattas detta beslut om en ny servicebostad enligt LSS, med avsikt att möta det rådande underskottet av boendeplatser.

En servicebostad enligt LSS erbjuds för personer inom någon av lagens personkretsar för att tillgodose behovet av stöd. En servicebostad innebär dygnet-runt-stöd med en fast personalgrupp och den enskilde ska erbjudas stöd i den egna lägenheten utifrån sina individuella behov.

Ärendet

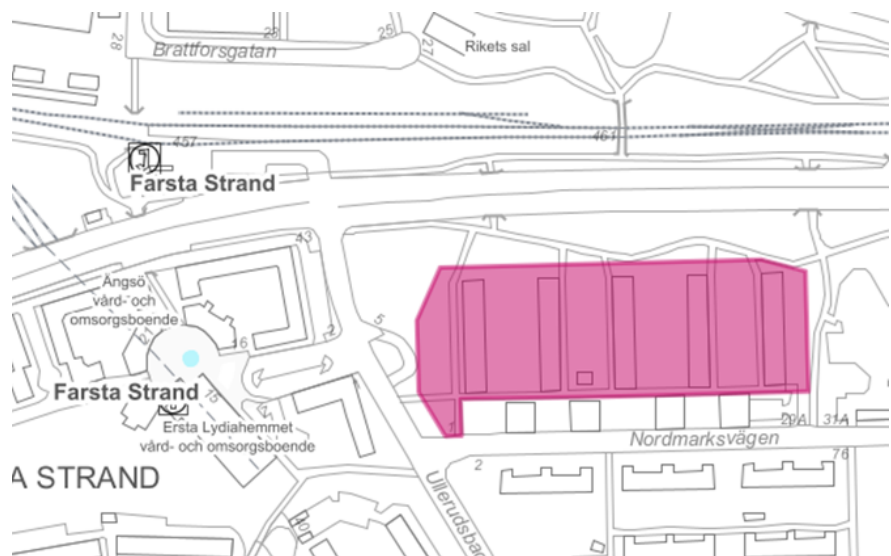
I fastigheten Bjurö 1 på Nordmarksvägen 1 och 3 i Farsta stadsdelsområde planeras ombyggnation av befintliga lokaler till sju nya servicebostäder som en del av den första etappen. Dessa bostäder kommer att ingå i det befintliga beståndet hos

Familjebostäder. Vidare kommer den andra etappen att innefatta kompletterande tre till fem lägenheter som kommer att förmedlas via bostadsförmedlingen och kopplas samman med verksamheten. Beslut angående dessa lägenheter kommer att fattas vid ett senare tillfälle.

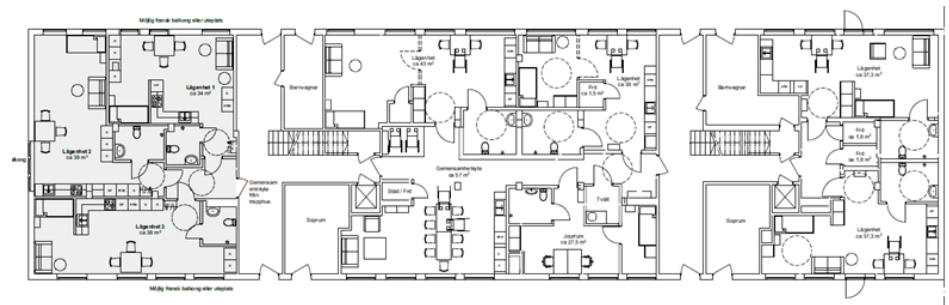
Socialförvaltningen har tagit initiativ tillsammans med stadsdelsförvaltningen samt byggaktören Familjebostäder att planera en ny servicebostad i Farsta.

Socialförvaltningen och Farsta stadsdelsförvaltning planerar för en servicebostad enligt LSS med sju lägenheter på en total yta om 270 kvm och en gemensamhetslokal på en total yta om 93 kvm i del av fastigheten Bjurö 1.

Totalt skulle Farsta stadsdelsförvaltningen hyra in 363 kvm. Bostäderna ligger i ett flerfamiljshus på bottenvåningen av byggnaden, se planritning nedan. Arbetet med planlösningen har utgått från funktionsprogram för LSS- och SoL-bostäder, januari 2020. För mer detaljerad planritning, se bilaga 1.



Figur 1, kartbild över Bjurö 1 markerat i rosa.



Figur 2, Planritning

Ekonomi

Projektet avser hyresrätter vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av byggaktören Familjebostäder. Årshyran för servicebostaden är cirka 930 000 kronor varav cirka 750 000 kronor för blockinhyrning av bostäder med en kvadratmeterhyra på 2757 kronor och cirka 180 000 kronor för lokaler med en kvadratmeterhyra på 1900 kronor.

Hyrestiden för servicebostad är 10 år. Hyresintäkten för de sju första lägenheterna beräknas till en månadsavgift på cirka 9000 kronor per brukare och ger en total intäkt på cirka 570 000 kronor per år. Slutgiltig hyra ska förhandlas med hyresgästföreningen. Nettohyreskostnaden beräknas cirka 88 kronor per lägenhet per dygn. Nettohyreskostnaden redovisar vad varje boendeplats kostar per dygn, generell målbild för bostad med särskild service är en nettohyreskostnad under 300 kronor per dygn.

Stadsdelsnämnden avser att söka stimulansbidrag för boenden enligt LSS och SoL om 0,5 miljoner kr för startkostnader (genomförandebeslut).

Tidplan

Byggaktören Familjebostäder beräknar att fastigheten ska vara klar till år 2025.

Risker

Det finns en risk knuten till den andra etappen, där det eventuellt kan dröja med tillägget av nya lägenheter. Detta skulle kunna resultera i att verksamheten initialt endast har de sju befintliga lägenheterna tillgängliga. En sådan situation kan leda till en begränsad kapacitet och en stram budget för drift av verksamheten. Bygglovsprocessen samt upphandlingsprocess kan påverka byggstart och orsaka förseningar i tidplanen.

Risker finns kopplat till de ständigt ökande kostnaderna för material och arbetskraft. Denna ekonomiska osäkerhet kan hota projektets övergripande genomförbarhet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling, i samråd med Farsta stadsdelsförvaltning 9 april 2024. Samråd har genomförts med stadsledningskontoret 30 april 2024. Förvaltningsgruppen har behandlat ärendet den 5 juni 2024 och rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet den 5 juni 2024.-Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

Beslut Farsta stadsdelsnämnd 2024-06-13
Beslut i KSEKTU planeras till 2024-09-11

Jämställdhetsanalys

Enligt Folkhälsomyndighetens nationella folkhälsoundersökning för perioden 2019-2022, där funktionsnedsättning rapporterades självständigt, uppger fler kvinnor (19 procent) än män (17,7 procent) i region Stockholm att de lever med en funktionsnedsättning. Det är därmed av väsentlig betydelse att skapa bostäder och service som tar hänsyn till dessa skillnader och säkerställer en inkluderande och jämställd boendemiljö för alla.

Barnkonsekvensanalys

Ärendet förväntas inte få några konsekvenser ur ett barnperspektiv.

Miljö- och klimatkonsekvenser

Beslutet innebär inga betydande miljö- och klimatkonsekvenser.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadens boendeplan för bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL är ett underlag för att planera och tillgodose behovet av bostäder med särskild service för stadsdelsnämnderna. Av boendeplanen framgår ett stort behov av fler bostäder fram till 2034 då det idag råder underskott på boendeplatser.

Projektet bedöms sammantaget som positivt. Detta beror på att många andra liknande projekt i staden för närvarande skjuts fram och behovet av bostäder med särskild service kvarstår. Den korta tidplanen för ombyggnationen är en fördel jämfört med nyproduktion, som ofta har betydligt längre och osäkrare tidplaner. Behovet av att tillgängliggöras fler lägenheter på kortare tid är en stor fördel.

Vidare anses lägenheternas utformning vara bra, med olika storlekar och utformningar, vilket gör att verksamheten kan passa en bred målgrupp. Placeringen anses vara fördelaktig, med bra kommunikation via kollektivtrafik och närhet till centrumverksamheter. Detta bidrar till att projektet ses som en viktig och positiv satsning för att möta behoven inom bostäder med särskild service och tillskapa en boendemiljö som främjar självständighet för de boende.

Farsta stadsdelsförvaltning föreslår att:

- Farsta stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om inhyrning av 7 lägenheter för en ny servicebostad inom fastigheten Bjurö 1 i Farsta. Till en kostnad om 0,9 miljoner kronor per år.

- Farsta stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsen ekonomi- och trygghetsutskott om att godkänna hyresavtalet.
- Farsta stadsdelsnämnd ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om startbidrag med 0,5 miljoner kr

Socialförvaltningen föreslår att:

- Socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa sju lägenheter, för en ny servicebostad inom fastigheten Bjurö 1 i Farsta.

Gunilla Ekstrand
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör
Farsta stadsdelsförvaltning

Bilaga

1. Bilaga 1- Planritning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2024-05-15