

Farsta stadsdelsförvaltning
Socialförvaltningen

Dnr FAR 2024/540
Dnr SOF 2024/406

Handläggare
Farsta stadsdelsförvaltning
Maria Sundwall
Telefon: 08-50818154

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2024-09-26

Socialförvaltningen
Nora Alber
Telefon: 08-508 25 173

Socialnämnden
2024-09-22

Servicebostad i Farsta för personer med funktionsnedsättning enligt socialtjänstlagen

Inriktningsärende

Förvaltningarnas förslag till beslut

Farsta stadsdelsnämnd uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att fullfölja planeringen av en ny servicebostad för vuxna enligt socialtjänstlagen i kvarteret Farsta 2:1 på Färnebogatan i Farsta till en uppskattad hyreskostnad om 1,7 miljoner kronor per år.

Socialnämnden godkänner inriktningsärende gällande projektering av en servicebostad enligt socialtjänstlagen inom del av fastigheten Farsta 2:1 på Färnebogatan i Farsta.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnderna har tidigare haft ett ansvar att öka antalet grupp- och servicebostäder i staden. Från och med budgetåret 2022 övergick beställaransvaret till socialnämnden. I stadens boendeplan konstateras brist på bostäder för personer med funktionsnedsättningar enligt LSS och SoL, och behovet förväntas öka. Vid en del av fastigheten Farsta 2:1 på Färnebogatan planerar socialförvaltningen att beställa lokaler för en ny servicebostad, som stadsdelsnämnden kan hyra.

Detta gemensamma förslag från socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningen syftar till att fastställa vägledande principer och mål för planeringen och uppförandet av en servicebostad enligt socialtjänstlagen i enlighet med stadens funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende. Den planerade bostaden omfattar tolv lägenheter och en gemensamhetslokal för personal och omfattar totalt 564 kvm.

Nettohyreskostnaden uppgår till 120 kronor per lägenhet per dygn. Under förutsättning av nämndernas beslut i detta ärende beräknas tillträde kunna ske under kvartal 1 2029.

Bakgrund

Stadsdelsnämnderna har tidigare haft ett ansvar att öka antalet grupp- och servicebostäder som beviljas enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och socialtjänstlagen (SoL). 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, föreslår socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningen att socialnämnden och stadsdelsnämnden fattar beslut enligt detta tjänsteutlåtande om en ny servicebostad enligt SoL, med avsikt att möta det rådande underskottet av boendeplatser.

Bostad med särskild service enligt SoL är en permanent boendeform och utgörs vanligen av gruppboende eller serviceboende. Personer med funktionsnedsättning som inte omfattas av LSS, men som på grund av sin funktionsnedsättning är i behov av bostad med särskild service kan bli beviljade insatsen enligt SoL.

Ärendet

Socialförvaltningen och Farsta stadsdelsförvaltning planerar för en servicebostad enligt SoL med tolv lägenheter på en total yta om 480 kvm och en gemensamhetslokal på en total yta om 84 kvm i del av fastigheten Farsta 2:1 på Färnebogatan i Farsta. Den planerade servicebostaden ingår i ett byggprojekt om totalt cirka 125 lägenheter, med Olof Lindgren AB som byggherre.

Totalt skulle Farsta stadsdelsförvaltningen hyra in 564 kvm. Bostäderna är belägna i två planerade flerfamiljshus och spridda på olika våningar. Arbetet med planlösningen har utgått från funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende från mars 2024.



Figur 1, Kartbild över de nya husen i Farsta 2:1 på Färnebogatan.

Ekonomi

Projektet avser hyresrätter vilket innebär att stadsdelsnämnden hyr lokalerna av byggaktören Olov Lindgren AB. Årshyran för servicebostaden uppskattas till cirka 1 700 000 kronor.

Hyresintäkten beräknas till cirka 75 000 kronor per månad och ger en total intäkt på cirka 900 000 kronor per år, vilket skulle motsvara en månadshyra för den enskilde på cirka 6 300 kronor. Fastighetsnämnden ska förhandla slutgiltig hyra med Hyresgästföreningen under hösten 2024.

Nettohyreskostnaden beräknas till cirka 120 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.

Under förutsättning av nämndernas beslut i detta ärende kommer stadsdelsförvaltningen senare i ett genomförandeärende att föreslå att stadsdelsnämnden söker stimulansbidrag för boenden enligt LSS och SoL om 500 miljoner kronor för startkostnader. I det ärendet kommer även bland annat en mer precis hyresnivå att redovisas.

Tidplan

Byggaktören beräknar att fastigheten ska vara uppförd till år 2029.

Risker

Projektet ligger i samrådsskede hos stadsbyggnadskontoret. En eventuell överklagan av detaljplanen kan förskjuta tidplanen med cirka ett eller två år.

Om berörda nämnder beslutar att avslå förvaltningarnas kommande förslag i genomförandeärendet, eller om projektet avslutas av något skäl i ett senare skede, direktfaktureras förgäveskostnader, som beräknats uppgå till ett maximalt belopp av 100 000 kronor.

Risker finns kopplade 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 den 12 augusti 2024. Socialförvaltningens förvaltningsgrupp behandlar ärendet den 18 september och stadsdelsförvaltningens förvaltningsgrupp den 20 september. De båda nämndernas råd för funktionshinderfrågor har möjlighet att behandla ärendet den 19 september. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

Förvaltningarnas 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.

I dagsläget finns inga servicelägenheter inom SoL, men behovet finns. Enligt boendeplanen finns ett stort behov av fler bostäder fram till 2034. Det aktuella projektet har som mål att reducera det nuvarande underskottet av tillgängliga platser inom SoL i östra söderort, genom att skapa tolv nya platser till och med år 2029.

Förvaltningen bedömer sammantaget projektet som positivt. Lägenheternas utformning är bra, med olika storlekar och planlösningar, vilket gör att verksamheten kan passa en bred målgrupp. Placeringen är fördelaktig, med bra kommunikation via kollektivtrafik och närhet till centrumverksamheter. Detta bidrar till att förvaltningen ser projektet som en viktig och positiv satsning för att möta behoven inom bostäder med särskild service och skapa en boendemiljö som främjar självständighet för de boende.

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.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att fullfölja planeringen av en ny servicebostad för vuxna enligt socialtjänstlagen i kvarteret Farsta 2:1 på Färnebogatan i Farsta till en uppskattad hyreskostnad om 1,7 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen föreslår att socialnämnden godkänner inriktningsärende gällande projektering av en servicebostad enligt socialtjänstlagen inom del av fastigheten Farsta 2:1 på Färnebogatan i Farsta.

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör
Farsta stadsdelsförvaltning

Veronica Wolgast Carstorp
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2024-09-06
Fredrik Karlsson, Avdelningschef	2024-09-06