

Handläggare
Kent Zander
Telefon: 0850823051

Till
Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd
2019-09-26

Två nya gruppboendestäder på Skattsedeln 15

Inriktnings- och genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om inhyrning av 12 lägenheter och två lokaler för två nya gruppboenden på fastigheten Skattsedeln 15 i Hägerstensåsen.
2. Nämnden föreslår att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget gällande nya gruppboenden.
3. Nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag med totalt 1 400 000 kr, varav 100 tkr avser beställarstöd och 600 tkr startbidrag per boende.
4. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med Hefab Fastighets AB gällande inhyrning av lägenheterna och gemensam lokal, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomiutskott godkänner förslaget.

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen vill öka antalet gruppboenden i stadsdelsområdet för att möta stadens gemensamma behov. Boendet omfattar 12 lägenheter för brukare och två lokaler för boendets gemensamhetsytor samt dess personal. Boendet är placerat i ett flerfamiljehus i stadsdelen Hägerstensåsen på två våningsplan på fastighet Skattsedeln 15. Den totala årshyran för de två gruppboendena som omfattar 12 lägenheter och två lokaler samt förråd är ca 2,5 miljoner kr. Utslaget per boende innebär den årshyran en månadshyra om ca 12 000 kr per lägenhet och en kvadratmeterhyra om 2 400 kr per år för lokalerna. Beräknat tillträde till dessa gruppboenden är 2021-01-01.

Bakgrund

Stadsdelsnämnderna har ett ansvar att öka antalet grupp- och servicebostäder i staden. Förvaltningen undersöker därför alltid möjligheterna att inrätta nya grupp- och servicebostäder i samband med nybyggnation i stadsdelsområdet.

Det finns ett behov av bostäder för funktionsnedsatta som inte tillgodoses av tillgängliga bostäder inom stadens befintliga bestånd av bostäder med särskild service. Behovet tillgodoses för närvarande av att förvaltningen köper platser hos privata vårdgivare. I boendeplanen för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning har under planperioden noteras ett ökat behov av ytkrävande LSS-klassade gruppboendestäder. Behovet av LSS-klassade gruppboendestäder med normal tillgänglighetsanpassning kommer också öka kommande år då många av dessa personer idag bor hemma hos sina föräldrar. Utöver behovet av nya boenden inom social omsorg är många grupp- och serviceboendestäder i stadsdelsområdet i behov av modernisering samt upprustning då många boenden startades under 1980- och 1990-talet. Förvaltningen strävar efter att etablera en ny grupp- eller serviceboendestad per år under perioden 2019-2023.

Uppförande processen av lägenheterna har redan startat och samhällsavdelningen på förvaltningen blev involverade i ett sent skede. För att korta ned ledtiderna inom staden behöver stadsdelsnämnden fatta beslut om inriktningsbeslut och genomförandebeslut samtidigt.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan mellan avdelningen för social omsorg och avdelningen för samhällsplanering. Samverkan med de fackliga organisationerna har skett på samverkansgrupp 13 augusti 2019.

Ärendet

Förvaltningen har tillsammans med Hefab Fastighets AB projekterat 2 gruppboenden i Hägerstensåsen med planerad inflyttning 1 januari 2021. Upplåtelsen omfattar 12 lägenheter om sammanlagt 642 kvadratmeter samt två lokaler om 301 kvadratmeter belägna på Valutavägen 37 i Hägerstensåsen. Lägenheterna förhyrs i kontraktet som bostäder i block och gemensamhets ytor samt personalens utrymmen förhyrs som lokal på fastighet Skattsedeln 15.



Byggnadsutformning Skattsedeln 15

Storleken på lägenheterna varierar mellan 52 – 55 kvadratmeter.
Tillträdesdagen är preliminärt bestämd till 2021-01-01.



Illustration av byggnaden från perspektivet Valutavägen.

**Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsförvaltning**
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9
Box 490
129 04 Hägersten
Växel 08-508 220 00
Fax 08-508 22 099
hagersten-liljeholmen@stockholm.se
stockholm.se



Planlösningen av boendets ena våningsplan. Båda boendena delar planlösning enligt ovan. Gråa ytor utgör brukares lägenheter.

Ekonomi

Ett blockhyresavtal för lägenheterna och ett lokalavtal för personalen samt gemensamhetsytor tecknas med Hefab Fastighets AB (org nr 556980-0187). Avtalen upprättas med en avtalsperiod om 10 år. Stadsdelsförvaltningens ekonomiska engagemang uppgår till ca 24,5 msek totalt för en 10 årsperiod. Utslaget per lägenhet innebär det en månadshyra om 11 975 kr per lägenhet och en kvadratmeterhyra om 2 400 kr per år för lokalerna. Den totala årshyran för de två gruppboenden som omfattar 12 lägenheter och två lokaler samt förråd är 2 446 860 kr.

Stimulansbidrag för beställarstöd om 100 000 kr och startkostnader om 600 000 kr söks i samband med inriktnings- och genomförandebeslutet.

Hägersten-Liljeholmens
stadsdelsförvaltning
Avdelningen för samhällsplanering

Telefonvägen 30, plan 9
Box 490
129 04 Hägersten
Växel 08-508 220 00
Fax 08-508 22 099
hagersten-liljeholmen@stockholm.se
stockholm.se

Förvaltningen bedömer att hyresersättningen och avtalets villkor följer gällande marknadspriser och villkor. Den genomsnittliga kvadratmeterhyran om 2 686 kr för en brukare på årsbasis är något lägre än det senaste införhyrda serviceboendet i Fruängen som ligger på 2 800 kr per kvadratmeter och år. Stadsdelsnämnden

beslutade om att införhyra det boendet 19 april 2018 (Ny servicebostad på Agnes Lagerstedts gata i Fruängen).

Nämndens äldre nuvarande bestånd av grupp- och servicelägenheter ligger på en lägre hyresnivå.

Jämställdhetsanalys

Förvaltningen strävar efter en jämställd boendemiljö med lika möjligheter för män och kvinnor. Personalen ska arbeta på gruppboendet med jämställda villkor och arbetsuppgifter. Förvaltningen bedömer vidare att lägenheternas utformning och geografiska läge fungerar väl och är könsneutrala. Utbyggnaden av gruppboendet är en del i arbetet med att erbjuda en jämlik social omsorg och jämlika livschanser för män och kvinnor. Förvaltningen bedömer att inga särskilda åtgärder, utifrån ett jämställdhetsperspektiv, behöver vidtas i samband med införhyrningen av detta boende.

Synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen anser att Hefab Fastighets ABs förslag till hyreskontrakt är rimligt och korrekt samt följer rådande förutsättningar på marknaden. Förvaltningen föreslår att införhyrningen av boendet genomförs på fastighet skattsedeln 15.

Det finns ett stort behov av gruppboendestäder och förvaltningen ser positivt på att utöka stadens och stadsdelsområdet kapacitet med fler boenden. Förvaltningens bedömning är att boendet behövs för att täcka stadens gemensamma behov samt stadsdelsrådets behov.

Gunilla Davidsson
Tf stadsdelsdirektör

Toni Mellbom
Avdelningschef

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Davidsson, tf stadsdelsdirektör	2019-09-10
Toni Mellblom, avdelningschef	2019-09-09