

Handläggare
Jan Erik Nilsson
Telefon: 0850824026

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd
2022-06-09

Inhyresmedgivande för nytt gruppboende inom LSS vid Vårbergsvägen

- Inriktningsärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Nämnden godkänner inriktningsärendet gällande nytt gruppboende vid Vårbergsvägen.
2. Stadsdelsnämnden hemställer hos fastighetsnämnden att teckna avsiktsförklaring med byggherren gällande förvärv av bostadsrätter för nytt gruppboende.
3. Nämnden ansöker om stimulansbidrag om totalt 600 tkr varav 100 tkr avser beställarstöd och 500 tkr avser startbidrag.

Sammanfattning

Enligt stadens boendeplan för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL saknas bostäder för gruppen och behovet av bostäder beräknas öka. På Vårbergsvägen planeras nya fastigheter med bostäder. I en av fastigheterna planerar förvaltningen att införhyra lokaler för nytt gruppboende. Gruppboendet omfattar sex lägenheter samt personal- och gemensamhetsytor. Fastighetskontoret har uppdraget att förvärva bostadsrätter som sedan hyrs ut till stadsdelarna för att användas till LSS-bostäder. För att fastighetskontoret ska kunna teckna en avsiktsförklaring om att förvärva bostäderna behövs ett inriktningsbeslut av nämnden. Förvaltningen föreslår att nämnden godkänner inriktningsärendet och hemställer hos fastighetskontoret att teckna avsiktsförklaring om förvärv av bostadsrätterna.

Bakgrund

Enligt Boendeplan för särskilt boende för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL 2022 -2032, Region Västra söderort för särskilt boende (dnr SKHLM 2022/34) saknas LSS-bostäder. Under prognosperioden beräknas behovet av fler LSS-bostäder att öka.

Förvaltningen bedriver i samarbete med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och fastighetskontoret en långsiktig planering av nya boenden för att tillgodose behoven av nya LSS-bostäder.

Vid planering av ett nytt bostadsområde samarbetar exploateringskontoret med byggherren för att undersöka hur stadens behov av bl a bostäder med särskild service kan tillgodoses. Stadsdelsförvaltningarna meddelar behovet av bostäder till exploateringskontoret. De överenskommelser som görs med byggherrarna under detaljplaneskedet skrivs sedan in i exploateringsavtalen mellan exploateringskontoret och byggherren. Kommunfullmäktige har beslutat att fastighetskontoret ska ha uppdraget att förvärva bostadsrätter för att nyttjas som LSS-boende. Fastighetskontoret arbetar på beställning av stadsdelsnämnderna som ansvarar för att säkerställa stadens behov av LSS-bostäder. Fastighetskontoret innehar nyttjanderätten till och förvaltningsuppdraget av LSS-lägenheterna.

Fastighetskontoret köper lägenheterna till marknadspris och erlägger insats, upplåtelseavgift och årsavgift till samma villkor som övriga bostadsrättsköpare i bostadsrättsföreningen.

Mellan fastighetskontoret och berörd stadsdelsnämnd upprättas ett internt hyresförhållande, dvs förvaltningen hyr bostäderna i andra hand.

Efter antaget inriktningsärende återkommer förvaltningen sedan till nämnden med ett genomförandeärende vilket innehåller mer detaljerad information om t ex hyresnivåer och med ritning över boendets slutgiltiga utformning. Genomförandeärendet krävas för att fastighetskontoret slutligen ska kunna ta beslut om att förvärva lägenheterna. Om fastighetskontorets investering överstiger 30 tkr ska genomförandeärendet dessutom godkännas av kommunstyrelsens ekonomiutskott, KSEKU.

Ärendet

I pågående detaljplanearbete gällande Vårbergsvägen planeras det för cirka 1500 nya bostäder. Detaljplanen kan antas av kommunfullmäktige under våren 2022. Fastigheten beräknas vara uppförd till år 2028.

De nya fastigheterna utgör en del av stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen. Fastighetsbolaget Mecon Bostad planerar att uppföra en ny fastighet för bostäder vid Vårbergsvägen som totalt omfattar 132 lägenheter. Detaljplanearbetet pågår.

I samarbete med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret samt fastighetskontoret har förvaltningen planerat för en ny gruppboende i fastigheten.

Totalt rör det sig om sex lägenheter med preliminär inflyttning 2028. Total yta för gruppboendestaden är cirka 400 kvadratmeter varav lägenheterna omfattar cirka 231 kvm fördelat på sex lägenheter (ca 38 kvm per lägenhet), gemensamma ytor och personalytor omfattar cirka 142 kvm samt ett förråd för rullstolar på cirka 26 kvadratmeter. Inflyttning beräknas kunna ske år 2028.

För att fastighetskontoret ska kunna skriva en avsiktsförklaring om att köpa bostadsrätterna krävs av nämnden ett beslutat inriktningsärende. Därefter tecknar fastighetskontoret en avsiktsförklaring med fastighetsägaren om att förvärva bostäderna.

I och med att fastigheten är i tidig planering saknas uppgifter gällande hyresnivån. Förvaltningen avser att återkomma till nämnden med ett genomförandeärende i vilket bl a hyresnivån redovisas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för nämnd och verksamhetsstöd i samarbete med avdelningen för stöd och service i egen regi.

Förvaltningens synpunkter och förslag

I det fortsatta arbetet inför ett genomförandeärende avser förvaltningen att inhämta synpunkter från Skärholmens råd för funktionshinderfrågor samt från stadens genomförandegrupp för planering och byggande av särskilda boenden.

Förvaltningen anser att införhyrningen av gruppboendestaden är nödvändig för att möta målen i stadens boendeplan gällande LSS-bostäder. Förvaltningen föreslår därför att nämnden antar inriktningsärendet och ger förvaltningen i uppdrag att återkomma till nämnden med ett genomförandeärende.

Patrik Åhnberg
Stadsdelsdirektör

Stefano Prestinoni
Avdelningschef

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Patrik Åhnberg, Stadsdelsdirektör	2022-05-03
Stefano Prestinoni, Avdelningschef	2022-05-03