

Socialförvaltningen  
Skärholmens stadsdelsförvaltning

Dnr SOF 2024/603  
Dnr SKHLM 2024/769

**Handläggare**

Socialförvaltningen  
Nora Alber  
Telefon: 08-508 25 173

Skärholmens stadsdelsförvaltning  
Jan Erik Nilsson  
Telefon: 08-508 24 026

**Till**

Socialnämnden  
2024-10-22

Skärholmens stadsdelsnämnd  
2024-10-24

## **Inriktningsärende - Servicebostad för personer med funktionsnedsättning enligt lag om stöd och service (LSS 9:9) eller socialtjänstlagen (SoL) i Skärholmen**

Inriktningsärende

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Socialnämnden godkänner inriktningsärende gällande projektering av en servicebostad enligt LSS eller SoL inom en del av fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen i Skärholmen.

### **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.

Detta inriktningsbeslut syftar till att fastställa vägledande principer och mål för planeringen och uppförandet av en servicebostad enligt LSS eller SoL i Stockholm i enlighet med stadens funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende.

I stadens boendeplan konstateras brist på bostäder för personer med funktionsnedsättningar enligt LSS och SoL, och behovet förväntas öka. Vid en del av fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen i Skärholmen planerar socialförvaltningen att beställa lokaler för ny servicebostad för stadsdelsförvaltningen att införhyra.

Servicebostad omfattar tolv lägenheter samt en gemensamhetslokal för personal, erbjuds som hyresrätter med en total yta om 543 kvm. Byggaktören Klöver AB beräknar att fastigheten ska vara uppförd till kvartal två 2027.

I händelse av avslag på genomförandeärendet eller avslut av något skäl i ett senare skede direktfaktureras dessa uppstådda förgäveskostnader som uppgår till 60 000 kronor till socialförvaltningen. Om projektet fortgår så läggs projekteringskostnader på hyran.

Nettohyreskostnaden för servicebostaden uppgår till 128 kr per lägenhet per dygn, förtydligas på sida 3.

Skärholmens stadsdelsförvaltning förslår att:  
Skärholmens stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende gällande projektering av ny servicebostad för vuxna enligt LSS eller enligt socialtjänstlagen SoL i en del av fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen i stadsdelen Skärholmen till en uppskattad hyreskostnad om 1,6 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen förslår att:  
Socialnämnden godkänner inriktningsärende gällande projektering av en servicebostad enligt LSS inom en del av fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen i Skärholmen.

## **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.

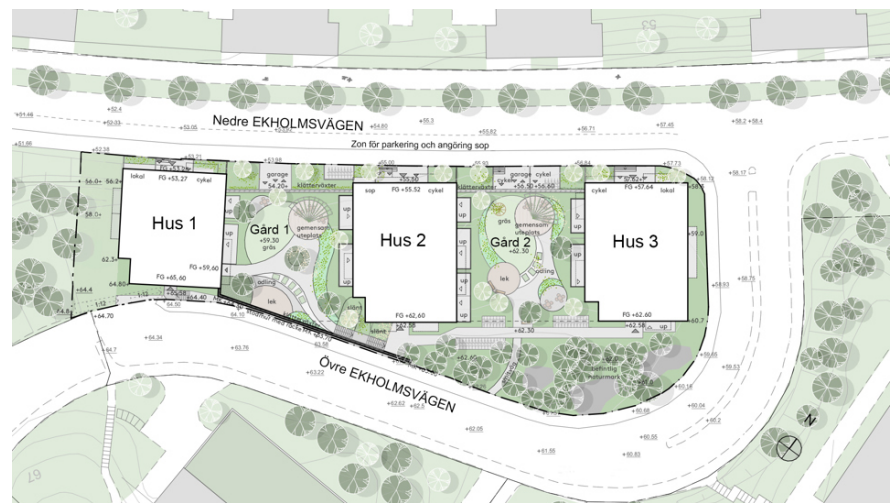
En servicebostad enligt LSS/SoL innebär dygnet runt stöd med en fast personalgrupp och den enskilde ska erbjudas stöd i den egna lägenheten utifrån sina individuella behov. Denna typ av bostad räknas som en permanent boendeform.

## **Ärendet**

I en del av fastigheten Skärholmen 2:1, vid kvarteret Harholmen i Skärholmens stadsdelsområde planeras cirka 100 nya bostäder. Projektet innefattar tolv av dessa med tillhörande gemensamhetslokal och sker i samråd med byggaktören Klöver AB.

Socialförvaltningen och Skärholmens stadsdelsförvaltning planerar för en servicebostad enligt LSS och SoL med tolv lägenheter på en total yta om 457 kvm och en gemensamhetslokal på en total yta om 86 kvm i del av fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen. Totalt skulle Skärholmens stadsdelsförvaltning hyra in cirka 543 kvm.

bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende, mars 2024.



Figur 1, Kartbild över fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen.

## Ekonomi

Projektet avser hyresrätter vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av byggaktören Klöver AB. Årshyran för servicebostaden är uppskattat 1,6 miljoner kronor. I detta skede är årshyran preliminär, slutgiltig hyresnivå redovisas i kommande genomförandeärende.

Hyresintäkten beräknas till cirka 68 000 kronor per månad och ger en total intäkt på cirka 817 000 kronor per år. Vilket då skulle motsvara en månadshyra för den enskilde på cirka 10 700 kronor. Slutgiltig hyra ska förhandlas med hyresgästföreningen genom Fastighetsnämnden under hösten 2024.

Nettohyreskostnaden beräknas till cirka 128 kronor per lägenhet per dygn, vilket är innanför målbilden för bostad med särskild service. Nettohyreskostnaden redovisar vad varje boendeplats kostar per dygn.

Stadsdelsnämnden avser att söka stimulansbidrag för boenden enligt LSS och SoL om 500 000 kr för startkostnader i samband med genomförandebeslut. I och med att fastigheten är i tidig planering saknas uppgifter gällande slutgiltig hyresnivå och redovisade siffror ses som en preliminär hyresbild utifrån nuvarande marknad.

Socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningen avser att återkomma till nämnden med ett genomförandeärende i vilket bland annat hyresnivå redovisas.

## Tidplan

Byggaktören Klöver AB beräknar att fastigheten ska vara uppförd till kvartal två 2027.

## Risker

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

I händelse av avslag på genomförandeärendet eller avslut av något skäl i ett senare skede direktfaktureras dessa uppstådda förgäveskostnader som uppgår till cirka 60 000 kronor till socialförvaltningen.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling, i samråd med Skärholmens stadsdelsförvaltning den 13 september 2024. Socialförvaltningen förvaltningsgrupp har behandlat ärendet den 16 oktober 2024 och rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet den 17 oktober 2024. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

Ärendets tidsplan:

Beslut socialnämnden 2024-10-22.

Beslut Skärholmens stadsdelsnämnd 2024-10-24.

## 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.

## 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. Enligt boendeplanen 2023-2033 framgår ett stort behov av fler servicebostäder enligt LSS då det idag råder underskott på boendeplatser, och behovet förväntas öka ytterligare.

Projektmålet blir en del av stadens ambition om att reducera underskottet av tillgängliga platser inom LSS och SoL i västra söderort, genom att skapa tolv nya platser till och med år 2027.

Projektet bedöms sammantaget som positivt. Lägenheternas har bra utformning, förslaget inkluderar bostadslägenheter i olika storlekar

vilket gör att verksamheten kan passa en bred målgrupp. Placeringen anses vara fördelaktig, nära kollektivtrafik, skärholmen centrum och naturområden. Detta bidrar till en socialt hållbart stadsmiljö med positiv satsning för att möta behoven inom bostäder med särskild service och tillskapa en boendemiljö som främjar självständighet för de boende.

Skärholmens stadsdelsförvaltning förslår att:

Skärholmens stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende gällande projektering av ny servicebostad för vuxna enligt LSS eller enligt socialtjänstlagen SoL i en del av fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen i stadsdelen Skärholmen till en uppskattad hyreskostnad om 1,6 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen förslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärende gällande projektering av en servicebostad enligt LSS inom en del av fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen i Skärholmen.

Veronica Wolgast Carstorp  
Socialdirektör  
Socialförvaltningen

Lina Blombergsson  
Avdelningschef  
Socialförvaltningen

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Veronica Wolgast Carstorp, Socialdirektör	2024-10-09
Lina Blombergsson, Avdelningschef	2024-10-08