

**Handläggare**  
Christoffer Lindh  
Telefon: 0850803360

**Till**  
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

## Genomförandebeslut gällande stödboendet Elinsborgsbacken 7

### Förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om att inrätta servicebostäder inom LSS och SoL på Elinsborgsbacken 7 inom fastigheten Stranninge 1 i Tensta.
2. Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att återkomma med förslag på förfrågningsunderlag gällande drift av SoL-bostäder med särskild service och stödbostäder.
3. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna avtal med Micasa för förhyrande av servicebostäder inom LSS och SoL på Elinsborgsbacken 7.

### Sammanfattning

Det finns ett stort behov inom stadsdelsområdet av platser i särskilda boendeformer inom funktionsnedsättning och socialpsykiatri. I Micasas planering för fastigheten Stranninge 1 i Tensta har bedömningen gjorts att lokalerna på Elinsborgsbacken 7 inom fastigheten lämpar sig väl för ändamålet bostäder med särskild service. Förvaltningen planerar för att de fyra våningsplanen i huskroppen på ska inrymma bostäder inom LSS och SoL samt daglig verksamhet. Totalt beräknas 44 bostäder till en årskostnad av ca 5,08 mkr.

### Bakgrund

Behovet av att skapa fler platser i särskilda boendeformer inom funktionsnedsättning och socialpsykiatri är stort i staden och region Västerort. Micasa har fastställt sin plan för att fastigheten Stranninge 1 ska totalrenoveras och stambytas under 2020 och 2021. Utformningen av fastigheten bedöms lämpa sig väl för ändamålet boende med särskild service.

Region västerorts boendeplan för bostad med särskild service (BSS) för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL 2020-2030 utgör ett underlag för att planera och tillgodose behovet av

bostäder med särskild service. I samband med upprättandet av region västerorts boendeplan har stadsdelsnämnderna i region västerort uppskattat behovet av BSS för socialpsykiatrins målgrupp. Uppskattningen är att det behövs fler lägenheter i BSS för personer med psykisk ohälsa samt att det finns behov av fler permanenta boendelösningar för brukare som är placerade i boendekategorier av mer tillfällig karaktär så som exempelvis hem för vård och boende (HVB).

### Beskrivning av boendekategorier

#### Boende med särskild service SoL

En gruppboende enligt socialtjänstlagen (SoL) riktar sig till personer inom socialpsykiatri med kontinuerligt behov av närvarande personal dygnet runt. Syftet med gruppboendet är att vuxna personer inom socialpsykiatri ändå ska klara att skapa sig ett eget hem.

#### Stödboende SoL

Ett stödboende för personer med psykisk funktionsnedsättning kan ses som en mellanform mellan ett helt självständigt boende och ett boende med särskild service. Den enskilde bor själv i en egen lägenhet men har tillgång till gemensamhetslokaler vilket underlättar social samvaro och kontakt med andra.

#### Serviceboende LSS

En serviceboende för personer med funktionsnedsättning utgörs av ett antal lägenheter med tillgång till gemensam service. Den enskilde bor själv i en egen lägenhet och får hjälp och stöd av en fast personalgrupp.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för kansli och kommunikation i samarbete med avdelningen för äldre, funktionsnedsatta och psykisk ohälsa. Inriktningsärendet godkändes av stadsdelsnämnden i april 2020. Ritningarna har godkänts av genomförandegruppen 2019-01-15. Ärendet planeras samverkas enligt MBL vid ett extra sammanträde med fackliga representanter den 4:e juni. Funktionshindersrådet kommer att medges tillfälle att lämna synpunkter, detta ska redovisas vid nämndsammanträdet den 16 juni.

Ärendet föranleder inget behov av en jämställdhetsanalys.

**Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning**  
Äldre, funktionsnedsättning och psykisk ohälsa

Fagerstagatan 15  
Box 4066  
16304 Spånga  
Växel 08-50803000  
Fax  
spanga-tensta@stockholm.se  
stockholm.se

### Ärendet

I planeringen för fastigheten Stranninge 1 har bedömningen gjorts att lokalerna på Elinsborgsbacken 7 inom fastigheten lämpar sig väl

för ändamålet bostäder med särskild service. Förvaltningen planerar för att de fyra våningsplanen i huskroppen på Elinsborgsbacken 7 ska inrymma följande bostadskategorier:

- Gruppboende LSS på plan 0 med 6 lägenheter. Gruppboendet Stranninge flyttar från befintliga lokaler i Elinsborgsbacken 9 till Elinsborgsbacken 7 i samband med att den aktuella delen av fastigheten totalrenoveras och stambyts. På våningsplanet planeras även för fyra lägenheter avsedda för daglig verksamhet.
- Servicelägenheter på plan 1. Förvaltningen planerar för sju servicelägenheter. Servicelägenheterna är ett nytillskott och riktar sig till personer med funktionsnedsättning. Även personalutrymmen inrättas på plan 1 i tre lägenheter.
- Gruppboende SoL på plan 2 och 3 med tio lägenheter per våningsplan. Gruppboendena är ett nytillskott. Verksamheterna riktar sig till personer med psykisk ohälsa.
- Stödboende på plan 4 med elva lägenheter. Stödboendet flyttar från befintliga lokaler i Elinsborgsbacken 3 B till Elinsborgsbacken 7 i samband med att fastigheten totalrenoveras och stambyts. Verksamheten riktar sig till personer med psykisk ohälsa.

Ritningarna är avstämda mot stadens rumsfunktionsprogram.

### Tidplan

Förvaltningen planerar för att de nya lokalerna kan tas i bruk under 2022 då renovering och stambyte förväntas vara färdigställt. Hela processen inklusive evakuering av Elinsborgsbacken 3 är sammanlänkad med ombyggnaden av den delen av huset till nytt förvaltningshus för stadsdelsförvaltningen.

### Kostnadsberäkning

Totalt sett är det 3120 kvm som tillkommer och med en total hyreskostnad på omkring 5,1 mkr enligt en tidigare offert som dock enligt avstämning med Micasa fortfarande är gällande inför genomförandebeslutet.

Hyresofferten bygger på en normhyra för bostäderna på 1350 kr per kvm. Tillägg på hyran för bostäderna kommer att debiteras med 97 kr per månad för fiber. Förhandling med hyresgästföreningen avseende bostadshyrorna kommer att ske senast tre månader innan

färdigställande. Totalt blir hyreskostnaden enligt offerten 5 060 400 kronor per år.

Tillkommer gör ett hyrestillägg om ca 539 tkr (inkl ränta om 0,7%) mot en amorteringsperiod om 25 år.

Den totala årshyran blir således 5 083 628 kronor år 1.

De tre våningsplanen för SoL-bostäder med särskild service samt stödboendet bedöms som lämpliga att läggas ut på entreprenad.

Med anledning härav bör ett förfrågningsunderlag tas fram för detta ändamål.

Hyresintäkter för förvaltningen gäller för lägenheterna i stödboende, boende med särskild service, servicelägenheter och LSS-bostad och beräknas utifrån hyreskostnad i offerten plus hyrestillägg för fiber.

### **Synpunkter och förslag**

Stadsdelsförvaltningen föreslår att Spånga-Tensta stadsdelsnämnd godkänner förhyrning av lokaler för verksamheten på adressen Elinsborgsbacken 7 inom fastigheten Stranninge 1 till en beräknad årlig kostnad av ca 5,1 mkr.

Vidare föreslås att förvaltningen får i uppdrag att återkomma med ett förslag på förfrågningsunderlag för tecknande av entreprenadavtal för SoL-bostäderna samt stödboendet.

Beslut i lokalärenden med en beräknad hyreskostnad, eller hyreskostnadsökning, som överstiger 30 miljoner kronor under hyrestiden eller räknat under en tid om 5 år ska anmälas och vara godkända av kommunstyrelsens ekonomiutskott. Ärendet behöver således inte tillsändas ekonomiutskottet.

Fredrik Jurdell  
Stadsdelsdirektör

Margareta Ericson  
Avdelningschef

### **Bilagor**

1. Inriktningsärende, beslut i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd 2020-04-23, §7
2. Offert Micasa 2019-10-31 (SEKRETESS)
3. Protokoll genomförandegruppen 2019-01-15

**Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning**  
Äldre, funktionsnedsättning och psykisk ohälsa

Fagerstagatan 15  
Box 4066  
16304 Spånga  
Växel 08-50803000  
Fax  
spanga-tensta@stockholm.se  
stockholm.se

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, Stadsdelsdirektör	2020-06-09
Margareta Ericson, Avdelningschef	2020-06-09