

Socialförvaltningen
Bromma stadsdelsförvaltning

Dnr SOF 2024/200
Dnr BRO 2024/276

Handläggare
Socialförvaltningen
Marcus Fröjd
Telefon: +46(0)8-508 25 950

Till
Socialnämnden
2024-06-11

Bromma Stadsdelsförvaltning
Bo Westin
Telefon: +46(0)8-508 064 36

Bromma stadsdelsnämnd
2024-08-22

Genomförandeärende - Gruppbostad för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service (LSS 9:9) i Bromma, Ordenskapitlet 10

Genomförandeärende

Bromma stadsdelsförvaltnings förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden beslutar att inhyra en gruppbostad med 6 hyreslägenheter och gemensamhetsytor i ett flerfamiljshus, vid Gubbkärrsvägen och Semestervägen i Nockebyhov.
2. Stadsdelsnämnden ansöker om godkännande hos Kommunstyrelsens ekonomi och trygghetsutskott om hyresmedgivande för projektet kvarteret Ordenskapitlet 10 med tillkommande årshyra på cirka 1,3 miljoner kronor.

Socialförvaltningens förslag till beslut

Socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa 6 lägenheter, för en ny gruppbostad inom fastigheten Ordenskapitlet 10 i Bromma.

Sammanfattning

Behovet av bostäder med särskild service är stort i hela staden och stadsdelsområdet. Socialförvaltningen och Bromma stadsdelsförvaltning avser att skapa sex lägenheter enligt LSS med tillhörande gemensamhets- och personalutrymmen. Boendet är placerat i ett flerfamiljshus i stadsdelen Bromma.

Lägenheterna och gemensamhetsutrymmena erbjuds som hyresrätter med en total yta om 433 kvadratmeter.

Den totala årshyran för gruppboendet är cirka 1,3 miljoner kronor. År 1 beräknas nettohyreskostnaden till 203 kronor per lägenhet och

dygn för att därefter minska årligen till motsvarande 165 kronor per lägenhet per och dygn år 11 när avbetalning avseende ombyggnadstillägg är slutförd.

Beräknat tillträde till gruppboendet är 2026-04-01.

Förvaltningarna föreslår att socialnämnd och Bromma stadsdelsnämnd godkänner detta genomförandeärende.

Bromma stadsdelsförvaltnings föreslår att:

1. Stadsdelsnämnden beslutar att inhyra en gruppboestad med 6 hyreslägenheter och gemensamhetsytor i ett flerfamiljshus, vid Gubbkärrsvägen och Semestervägen i Nockebyhov.
2. Stadsdelsnämnden ansöker om godkännande hos Kommunstyrelsens ekonomi och trygghetsutskott om hyresmedgivande för projektet kvarteret Ordenskapitlet 10 med tillkommande årshyra på cirka 1,3 miljoner kronor.

Socialförvaltningens föreslår att:

Socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa 6 lägenheter, för en ny gruppboestad inom fastigheten Ordenskapitlet 10 i Bromma.

Bakgrund

Det finns ett behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning som inte tillgodoses av befintliga bostäder inom stadens bestånd av bostäder med särskild service. Med avsikt att möta det rådande underskottet av boendeplatser fattas detta beslut.

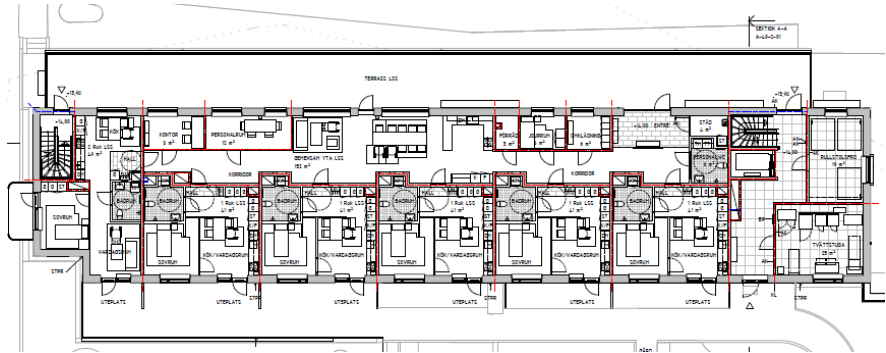
En gruppboestad kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad att det är nödvändigt att personal finns till hands dygnet runt. Gruppboestaden består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp dygnet runt ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritidsintressen.

Ärendet

I del av fastigheten Ordenskapitlet 10 på Semestervägen i Bromma stadsdelsområde planeras cirka 90 bostäder, projektet innefattar 6 av dessa. Genomförandeärendet har föregåtts av ett inriktningsärende (Dnr 270-17-1.2.1) som godkänts i Bromma stadsdelsnämnd.

Förvaltningen planerar för en gruppboestad enligt LSS med sex lägenheter på en yta om 256 kvadratmeter, gemensamhetsytor på 127 kvadratmeter samt personal och övriga ytor på 50 kvadratmeter i del av fastigheten Ordenskapitlet 10. Totalt kommer Bromma

stadsdelsförvaltning hyra 433 kvadratmeter av Familjebostäder. Bostäderna ligger i ett flerfamiljshus på bottenvåningen av byggnaden, alla sex lägenheter har en egen uteplats, se planritning nedan. Arbetet med planlösningen har utgått från Funktionsprogram för LSS- och SoL-bostäder, januari 2020. För mer detaljerad planritning, se bilaga 1.



Figur 1, Planlösning LSS 6 lägenheter samt personal och gemensamhetsutrymmen.

Ekonomi

Projektet avser hyresrätter vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr gruppboendet av byggaktören AB Familjebostäder. Inhyrda lägenheter och lokalyta har tillsammans en total årshyra på cirka 1,3 miljoner kronor och total yta på 433 kvadratmeter.

Lägenheterna har tillsammans en yta på 256 kvadratmeter med en årshyra på 721 408 kronor för blockinhyrning.

Gruppboendets tillhörande lokal med gemensamhetsytor, personalutrymmen och förråd är 177 kvm med en total årskostnad på cirka 573 654 kronor vilket inkluderar ränta och avbetalning för ombyggnadstillägg på 83 200 kronor samt en uppskattad värmekostnad på 16 700 kronor per år.

Hyrestiden för gruppboenden är 10 år med uppskattad hyresintäkt för lägenheterna på cirka 60 000 kronor per månad, vilket motsvarar cirka 720 000 kronor per år. Slutlig hyra förhandlas med hyresgästföreningen.

Stadsdelens totala kostnad första året är cirka 1,3 miljoner kronor, vilket inkluderar ränta och avbetalning för ombyggnadstillägg samt viss driftskostnad. Detta ger en nettohyreskostnad på ungefär 203 kronor per lägenhet och dygn. Under de första tio åren på inhyrningen betalas ränta och avbetalning för ett ombyggnadstillägg på 650 000 kronor avseende beställda hyresgäst Anpassningar. Stadsdelens totala kostnad för ombyggnadstillägget, inklusive ränta, blir 750 100 kronor under hela tioårsperioden. Nettohyreskostnaden minskar årligen och beräknas bli cirka 165 kronor per lägenhet och dygn från och med år 11 när avbetalning av ombyggnadstillägg är slutförd.

Lokalens hyreskostnad blir första året 3 241 kronor per kvadratmeter och år. Lägenheternas hyreskostnad blir 2 818 kronor per kvadratmeter och år.

Bromma stadsdelsnämnd är berättigad ett merkostnadsbidrag de tre första åren om 340 kronor/bostad/dygn förutsatt att medel är avsatt i kommunfullmäktiges årliga budget.

Tidplan

Byggaktören AB Familjebostäder beräknar att fastigheten ska vara klar till 2026-04-01.

Risker

Förutsättningar för byggproduktionen med komplicerade markförhållanden har delvis fördyrat projektet. Kvadratmeterpriset ligger likväldigt i paritet med områdets övriga nyproduktioner.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling, i samråd med Bromma stadsdelsförvaltning den 2024-04-25. Samråd genomfört med stadsledningskontoret 2024-05-03. Samråd med de fackliga organisationerna skedde den 2017-05-23. Förvaltningsgruppen har behandlat ärendet den 2024-06-05. Rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet den 2024-06-05. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

Ärendes tidsplan

Genomförandebeslut socialnämnden 2024-06-11

Genomförandebeslut Bromma stadsdelsnämnd 2024-08-22

Genomförandebeslut i KSEKTU 2024-10-30

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.

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 för stadsdelsnämnderna. Av boendeplanen framgår ett stort behov av fler bostäder fram till 2034 då det idag råder underskott på boendeplatser.

Projektet bedöms positivt av både stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen. Fastigheten Ordenskapitlet, är utpekad som miljöspetsprojekt för att minska Familjebostäders miljöpåverkan. Husen ligger i ett attraktivt och väletablerat område med närhet till fina grönområden och vatten. Utformningen av lägenheterna anses också vara fördelaktig, då de utöver vanliga bekvämligheter även inkluderar egna uteplatser kopplade till varje lägenhet. Både utformning och placering anses främja självständighet för de boende.

Det är viktigt att LSS och SoL bostäder i stor utsträckning byggs i nyproduktion, eftersom det är både svårt och komplicerat att försöka inrymma denna typ av bostäder i det befintliga fastighetsbeståndet. Det finns också risk att stadsdelarnas befintliga avtal och verksamheter blir uppsagda när avtalsperioden löper ut, vilket skulle öka bristen på bostäder ytterligare. För att på längre sikt kunna komma tillrätta med bristen på bostäder är det därför nödvändigt att beställa LSS och SoL bostäder i alla stadens kommande områden med nyproduktion, där det är möjligt att genomföra till en rimlig kostnad.

Bromma stadsdelsförvaltnings förslag till beslut:

1. Stadsdelsnämnden beslutar att inhyra en gruppbostad med 6 hyreslägenheter och gemensamhetsytor i ett flerfamiljshus, vid Gubbkärrsvägen och Semestervägen i Nockebyhov.
2. Stadsdelsnämnden ansöker om godkännande hos Kommunstyrelsens ekonomi och trygghetsutskott om hyresmedgivande för projektet kvarteret Ordenskapitlet 10 med tillkommande årshyra på cirka 1,3 miljoner kronor.

Socialförvaltningens förslag till beslut:

Socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa 6 lägenheter, för en ny gruppbostad inom fastigheten Ordenskapitlet 10 i Bromma.

Veronica Wolgast Carstorp
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Susanna Halldin Olsson
Stadsdelsdirektör
Bromma Stadsdelsförvaltning

Bilaga

Bilaga - Planritning Ordenskapitlet 10, LSS Gruppboende

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Susanna Halldin Olsson, Stadsdelsdirektör	2024-08-06