

**Farsta stadsdelsförvaltning
Socialförvaltningen**

Dnr FAR 2024/850
Dnr 2024/656

Handläggare
Farsta stadsdelsförvaltning
Maria Sundwall
Telefon: 08-50818154

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2024-12-18

Socialförvaltningen
Cecilia Gusting
Telefon: 08-50825575

Socialnämnden
2024-12-10

Friliggande gruppbostad för personer med funktionsnedsättning - Vilo hemmet 2 i Farsta

Inriktningsärende

Förvaltningarnas förslag till beslut

Farsta stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av en friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten Vilo hemmet 2 i Farsta till en uppskattad hyreskostnad om 2,4 miljoner kronor per år.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnderna har tidigare haft ett ansvar för att öka antalet bostäder med särskild service (grupp- och servicebostäder) i staden. Från och med budgetåret 2022 övergick beställansvaret för dessa bostäder till socialnämnden.

Detta inriktningsbeslut har som syfte att fastställa principer och mål som ska vägleda planering och uppförande av en gruppbostad enligt LSS. Beslutet baseras på stadens funktionsprogram för bostäder med särskild service enligt SoL och LSS samt för stödboenden.

I stadens boendeplan 2024- 2034 noteras en brist på bostäder för personer med funktionsnedsättningar enligt LSS och SoL, och behovet förväntas öka. Socialförvaltningen planerar att beställa en ny gruppbostad på fastigheten Vilo hemmet 2, som ska hyras av stadsdelsförvaltningen.

Boendet är en friliggande gruppbostad med sex lägenheter och gemensamhetsytor med en total yta på 341 kvadratmeter. Det kommunala bolaget Micasa beräknar tillträde till gruppboastaden år

2027. Den totala årshyran för gruppbestaden är cirka 2,4 miljoner kronor. Nettohyreskostnaden för gruppbestaden uppgår år 1-3 till cirka 685 kronor per lägenhet per dygn och förväntas sedan minska från år 4 till cirka 340 kronor.

Farsta stadsdelsförvaltning föreslår att:

Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en friliggande gruppbestad enligt LSS på fastigheten Vilohemmet 2 i Farsta till en uppskattad hyreskostnad om 2,4 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en friliggande gruppbestad enligt LSS på fastigheten Vilohemmet 2 i Farsta.

Bakgrund

Stadsdelsnämnderna har tidigare haft ett ansvar för att öka antalet bostäder med särskild service (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 det nuvarande beståndet av bostäder med särskild service i staden.

En gruppbestad riktar sig till personer med omfattande behov av tillsyn och omvårdnad, som kräver ständig närvaro av personal. Gruppbestaden består av ett fåtal lägenheter som är samlade runt gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp finns tillgänglig dygnet runt för att tillgodose de boendes samtliga stödbehov, inklusive hjälp med fritidsaktiviteter.

Framför allt ser man ett prioriterat behov av gruppbestäder i friliggande byggnader, där personer kan bo som behöver en bostadsform som kan anpassas mer efter deras behov, och utan risk för att störningar uppstår för kringboende.

Ärendet

Socialförvaltningen och Farsta stadsdelsförvaltning planerar för en friliggande gruppbestad enligt LSS på fastigheten Vilohemmet 2 i Farsta i samråd med det kommunala bolaget Micasa.

Gruppbestaden består av sex lägenheter, gemensamhets- och personalytor på en total yta om 341 kvm. Varje lägenhet är cirka 40 kvm och placeras i markplan med närhet till gemensamma utrymmen. Det planeras även för en gemensam uteplats och varje lägenhet kommer ha en egen uteplats. Friliggande gruppbestäder är avsedda att erbjuda hög säkerhet med flera in- och utgångar, möjlighet att avskärma boendet, samt ljudisolering mot både

inkommande och utgående ljud. Totalt skulle Farsta stadsdelsförvaltning hyra in 341 kvm.

Arbetet med planlösningen har utgått från Funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende, 2024. Planritning för gruppboenden kommer redovisas i kommande genomförandeärende.



Figur 1, Kartbild över placering med röd markering



Figur 2, Volymstudie i sydlig riktning



Figur 3 Vy mot norr från sjön Magelungen

Ekonomi

Projektet avser hyresrätter vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av det kommunala bolaget Micasa. Årshyran för gruppboenden är uppskattad till cirka 2,4 miljoner kronor. I detta skede är årshyran preliminär, slutgiltig hyresnivå redovisas i kommande genomförandeärende.

Hyresintäkten beräknas till cirka 40 000 kronor per månad och ger en total intäkt på cirka 480 000 kronor per år. Vilket då skulle motsvara en månadshyra för den enskilde på cirka 7 000 kr. Slutgiltig hyra ska förhandlas med hyresgästföreningen.

Nettohyreskostnaden enligt bruksvärdeshyra för gruppboenden uppgår till 681 kronor per lägenhet och dygn under år 1-3, och enligt presumtionshyra till 652 kronor per lägenhet och dygn under samma period. Nettohyreskostnaden förväntas sedan minska till 341 respektive 312 år 4. Beslut om hyresform fattas i samband med genomförandeärendet.

I vanliga fall är riktvärdet att gruppboenden bör ligga på en nettohyreskostnad på under 300 kronor per boende och dygn. Då detta är en nybyggd, fristående, gruppboende med möjlighet att anpassa för boendekategorier som är svårplacerade i gruppboenden i flerbostadshus eller andra tätbebyggda områden, kan det stora behovet motivera en högre kostnad. Särskilt om möjlighet finns att boende som idag är placerade i annan kommun, på grund av platsbrist, kan få flytta tillbaka till Stockholm igen.

För närvarande är antalet friliggande gruppboenden i Stockholm lägre än behovet, vilket leder till att dessa boenden måste hyras in från andra kommuner. Det bedöms att den totala kostnaden för friliggande gruppboenden blir lägre genom nybyggnation inom staden istället för genom hyra i andra kommuner.

För att hantera de relativt höga hyresnivåerna kommer Farsta stadsdelsförvaltning ansöka om medel för lokaländamål från stadsledningskontoret.

Stockholms stad har under 2023 haft 86 personer placerade på individuella avtal i friliggande gruppboende, man uppskattar att ungefär 50 procent av dem hade kunnat placeras inom staden om platser kunnat erbjudas.

Tidplan

Byggaktören Micasa beräknar att fastigheten ska vara färdigställd år 2027.

Risker

Det finns risker kopplade till de ständigt ökande kostnaderna för material och arbetskraft, vilket kan påverka projektets övergripande genomförbarhet. Den ekonomiska osäkerheten kan utgöra ett hot mot projektets framgång.

I händelse av avslag på genomförandeärendet eller avslut av något skäl i ett senare skede direktfaktureras dessa uppstådda förgäveskostnader enligt samverkansavtalet med Micasa på cirka 1,25 miljoner kronor till socialförvaltningen.

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.

Miljö- och klimatkonsekvenser

Beslutet innebär inga betydande miljö- och klimatkonsekvenser.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling, i samråd med Farsta stadsdelsförvaltning den 4 december 2024.

Rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att granska ärendet den 5 december 2024. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

Ärendets tidplan

Beslut Farsta stadsdelsnämnd 2024-12-18

Beslut socialnämnden 2024-12-10

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.

Boendeplanen visar på ett stort behov av fler bostäder fram till 2034, eftersom det för närvarande råder ett underskott på boendeplatser. Projektmålet är att minska detta underskott genom att skapa sex nya platser fram till år 2027.

Fastigheten Vilohemmet 2 ligger vid ett naturskönt läge vid sjön Magelungen och Ågestabron i Farsta. Lägenheternas utformning är fördelaktig eftersom de, förutom vanliga bekvämligheter, även har egna uteplatser. Både utformning och placering är avsedda att främja självständighet för de boende. Den planerade verksamheten, som innebär att personal finns tillgänglig dygnet runt, förväntas leda till ökad aktivitet och rörelse från både boende och personal i området, vilket bedöms som positivt för trivseln.

I Stockholm råder bostadsbrist med högt tryck på nybyggnation. Friliggande gruppbestäder kräver särskilda utrymmen och miljöer, vilket gör dem mindre konkurrenskraftiga jämfört med andra, mer lönsamma bostadsprojekt. Dessutom är efterfrågan på mark stor, och både kommuner och privata aktörer prioriterar ofta bostäder som ger högre ekonomisk avkastning, vilket försvårar markanskaffning för dessa bostäder.

Farsta stadsdelsförvaltning förslår att:

Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en friliggande gruppbestad enligt LSS på fastigheten Vilohemmet 2 i Farsta till en uppskattad hyreskostnad om 2,4 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen förslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärende gällande projektering av en friliggande gruppbestad enligt LSS på fastigheten Vilohemmet 2 i Farsta.

Fredrik Karlsson
Tf. Stadsdelsdirektör
Farsta stadsdelsförvaltning

Veronica Wolgast Carstorp
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Karlsson, Tf. Stadsdelsdirektör	2024-11-29
Fredrik Karlsson, Avdelningschef	2024-11-29