

**Farsta stadsdelsförvaltning
Socialförvaltningen**

Dnr FAR 2025/115
Dnr SOF 2024/699

Handläggare
Farsta stadsdelsförvaltning
Maria Sundwall
Telefon: 08-508 181 54

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2025-03-13

Socialförvaltningen
Cecilia Gusting
Telefon: 08-508 25 575

Socialnämnden
2025-02-18

Servicebostad för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service (LSS 9:9) eller socialtjänstlagen (SoL) i Farsta, Farstarondellen

Inriktningsärende

Förvaltningarnas förslag till beslut

Farsta stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende gällande projektering av en ny servicebostad enligt LSS eller SoL inom en del av fastigheten Farsta 2:1 vid Farstarondellen

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 beställaransvaret för dessa bostäder till socialnämnden.

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

I stadens boendeplan noteras en brist på bostäder för personer med funktionsnedsättningar enligt LSS och SoL, och behovet förväntas öka. Socialförvaltningen planerar att beställa en ny servicebostad i en del av fastigheten Farsta 2:1, som ska hyras av stadsdelsförvaltningen.

Servicebostaden omfattar tolv lägenheter som är cirka 35 kvadratmeter samt en gemensamhetslokal för personal om totalt 495 kvadratmeter. Byggaktören Wallenstam beräknar tillträde till servicebostaden år 2029.

Den totala årshyran för servicebostaden är cirka 1,5 miljoner kronor och nettohyreskostnaden för servicebostaden uppgår till 83 kronor per lägenhet per dygn.

Farsta stadsdelsförvaltning föreslår att:

Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en ny servicebostad enligt LSS eller SoL i en del av fastigheten Farsta 2:1 vid Farstarondellen till en uppskattad hyreskostnad om 1,5 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärende gällande projektering av en ny servicebostad enligt LSS eller SoL inom en del av fastigheten Farsta 2:1 vid Farstarondellen.

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 servicebostad innebär stöd dygnet runt med en fast personalgrupp. Den består av fullvärdiga lägenheter som är samlade i en eller flera byggnader och har tillgång till en gemensamhetslokal för både boende och personal. Denna typ av bostad räknas som en permanent boendeform.

Ärendet

I en del av fastigheten Farsta 2:1 planeras cirka 300 nya bostäder och socialförvaltningen och Farsta stadsdelsförvaltning planerar för en servicebostad med tolv lägenheter och en gemensamhetslokal i samråd med byggaktören Wallenstam.

Den nya bebyggelsen ska ersätta en stor cirkulationsplats mellan Farstavägen, Magelungsvägen och Hagforsgatan i Farsta. Ombyggnationen av cirkulärplatsen formar en tydlig entré till Farsta centrum och bidrar till en tryggare miljö och förbättrar möjligheter att röra sig samt vistas i stadsmiljön.

Servicebostadens lägenheter kommer ha en yta på cirka 420 kvadratmeter, och gemensamhetslokalen cirka 75 kvadratmeter. Totalt skulle stadsdelsförvaltningen hyra cirka 495 kvadratmeter.

Bostäderna är belägna i flerfamiljshus och spridda över olika våningsplan. Planlösningen har utvecklats i enlighet med Funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS

samt stödboende, mars 2024. Planritning för servicebostaden kommer redovisas i genomförandebeslutet.



Figur 1, Projektområde Farsta rondellen



Figur 2 Område B utmarkerat för byggaktör Wallenstam och servicebostäder



Figur 3 Vy från Magelungsvägen, kvarter B Illustration: ÅWL Arkitekter

Ekonomi

Projektet avser hyresrätter, vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av byggaktören Wallenstam. Årshyran för servicebostaden är uppskattad till cirka 1,5 miljoner kronor.

I detta skede är årshyran preliminär, slutgiltig hyresnivå redovisas i kommande genomförandeärende.

Hysesintäkten beräknas till 72 800 kronor per månad och ger en total intäkt på cirka 874 000 kronor per år. Vilket skulle motsvara en genomsnittlig månadshyra på cirka 6 100 kronor per person, beroende på lägenhetens storlek. Slutgiltig hyra ska förhandlas med hyresgästföreningen.

Nettohyreskostnaden beräknas till 83 kronor per lägenhet och dygn. Den generella målbilden för bostäder med särskild service är en nettohyreskostnad under 300 kronor per dygn.

Stadsdelsnämnden avser att söka stimulansbidrag för boenden enligt LSS och SoL på 500 000 kronor för startkostnader i samband med genomförandebeslut.

Socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningen återkommer till nämnden med ett genomförandeärende där hyresnivån bland annat kommer att redovisas.

Tidplan

Byggaktören Wallenstam beräknar att fastigheten ska vara färdigställd år 2029.

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 som uppgår till 100 000 kronor till socialförvaltningen.

Barnkonsekvensanalys

Ärendet förväntas inte få några konsekvenser ur ett barnperspektiv.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling, i samråd med Farsta stadsdelsförvaltning. Socialförvaltningens förvaltningsgrupp har behandlat ärendet den 12 februari 2025 och rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att granska ärendet den 13 februari 2025. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

Ärendets tidplan:

Beslut Farsta stadsdelsnämnd 2025-03-13

Beslut socialnämnden 2025-02-18

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 servicebostäder fram till 2034, eftersom det för närvarande finns ett underskott på boendeplatser. Projektmålet är att minska detta underskott genom att skapa tolv nya platser fram till år 2029.

Placeringen är fördelaktig med god tillgång till kollektivtrafik och närhet till centrumverksamheter. Detta gör projektet till en positiv satsning, för att kunna möta behov av fler platser i bostad med särskild service och skapa en boendemiljö som främjar självständighet för de boende.

Farsta stadsdelsförvaltning föreslår att:

Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsärendet för projektering av en ny servicebostad enligt LSS eller SoL i en del av fastigheten Farsta 2:1 vid Farstarondellen till en uppskattad hyreskostnad om 1,5 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärende gällande projektering av en ny servicebostad enligt LSS eller SoL inom en del av fastigheten Farsta 2:1 vid Farstarondellen.

Fredrik Karlsson
T.f Stadsdelsdirektör
Farsta stadsdelsförvaltning

Veronica Wolgast Carstorp
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Karlsson, T.f Stadsdelsdirektör	2025-02-20
Fredrik Karlsson, Avdelningschef	2025-02-20