

Handläggare
Yasin Mermer
Telefon: 0850821839

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2022-06-02

Ny gruppbostad Kabelverket i Älvsjöstaden

Inriktnings- och genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om inhyrning av 6 lägenheter och två lokaler för ett nytt gruppboende på fastigheten Kabelverket 19 i Älvsjö.

Sammanfattning

Behovet av bostäder med särskild service är stort i hela stadsdelsområdet. Hägersten Älvsjö stadsdelsförvaltning avser att tillskapa sex lägenheter inom LSS och två lokaler för boendets gemensamhetsytor. Boendet är placerat i ett flerfamiljshus i stadsdelen Älvsjö. Lägenheterna och gemensamhetsutrymmena upplåts som hyresrätter med en total yta om 418 kvm. Den totala årshyran för gruppboendet är c:a 1,05 mnkr. År 1 till 3 uppgår nettohyreskostnaden till 335 kr per lägenhet per dygn för att därefter minska till motsvarande 160 kr per lägenhet per dygn. Beräknat tillträde till gruppboendet är 1 mars 2023.

Bakgrund

Stadsdelsnämnderna har ett ansvar att öka antalet grupp- och servicebostäder i staden. Förvaltningen undersöker därför alltid möjligheterna att inrätta nya grupp- och servicebostäder i samband med nybyggnation i stadsdelsområdet. Det finns ett behov av bostäder för funktionsnedsatta som inte tillgodoses av tillgängliga bostäder inom stadens befintliga bestånd av bostäder med särskild service. Älvsjöstaden innehåller totalt omkring 1775 bostäder, lokaler, utbyggd skola, förskolor, parker, idrottshall och bollplan.



Röda cirkeln visar placeringen av gruppboenden.

Gruppboende LSS

En gruppboende kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden. Gruppboendet 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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom enheten intern service och innovation i samarbete med avdelningen för social omsorg. Ärendet har gått igenom vid stadens granskningsgrupp den 22 februari 2022. Granskningsgruppen hade synpunkter över förvaringsmöjligheterna i personalrummet. De fackliga organisationerna informerades vid förvaltningsgrupp den 24 maj 2022. Arbetstagaruttranden har hämtats in 1 november 2021 och hyresförhandlingsfunktionen har granskat ärendet.

Ärendet

Stadsdelsförvaltningen har tagit initiativ till att tillsammans med byggaktören Familjebostäder planera för ett nytt gruppboende i Älvsjöstaden. Fastigheten där gruppboendet kommer att inrymmas ska uppföras inom detaljplan 3 i planområde Kabelverket. Förvaltningen planerar för en gruppboende LSS med sex lägenheter (storleken varierar mellan 38-44 kvadratmeter) på en bostadsyta om 242 kvm och gemensamhetsytor om 176 kvm. Totalt skulle stadsdelsförvaltningen hyra 418 kvm. Lägenheterna förhyrs i

kontraktet som bostäder i block och gemensamhetsytor och personalens utrymmen förhyrs som lokal.



Byggnadsutformning gruppbostad

Gruppboendet är beläget i ett flerfamiljshus, boendet planeras på bottenvåningen av byggnaden, alla sex lägenheter har en egen uteplats. För mer detaljerade planritningar, se bilaga 1. Arbetet med planlösningen har utgått från Funktionsprogram för LSS- och SoL-bostäder, januari 2020 och arbetstagaryttranden har hämtats in från de fackliga organisationerna. Boendet ligger med ett par minuters promenadavstånd till Älvsjö Station med bussar och pendeltåg. Vid pendeltågsstationen ligger Älvsjö Centrum med butiker och service.



Visionsbild parkvy i Kabelverket. Illustration: Rosenbergs arkitekt.

Ekonomi

Projektet avser hyresrätter vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av byggaktören Familjebostäder. Årshyran för gruppboendet är 1 049 000 kr varav 640 000 kr för blockinhyring av bostäder och 409 000 kr för lokaler. Ett hyrestillägg på 10 år för särproduktionskostnader om c:a 2,3 mnkr tillkommer. Nämnden

erlägger c:a 1,5 mnkr av hyrestillägget under första tre åren genom stimulansbidraget vilket ger en årshyra om c:a 1,55 mnkr. För resterande år med hyrestillägget beräknas årshyran till cirka 1,16 mnkr.

Hyrestillägg 10 år	År 1 till 3	År 4 till 10
Särproduktionskostnad 2,3 mnkr	500 tkr	114 tkr
Blockbostad	640 tkr	640 tkr
Lokal	409 tkr	409 tkr
Total årshyra	1, 549 mnkr	1, 163 mnkr

Hyrestiden för gruppboenden är 5 år och om avtalet inte förlängs ansvarar stadsdelsförvaltningen för att slutbetala c:a 0,6 mnkr som återstår av särproduktionskostnaden. Hyresintäkten beräknas till mellan 9 000 kr - 9 800 kr per månad och ger en total intäkt på cirka 0,7 mnkr per år. Slutgiltig hyra ska förhandlas med hyresgästföreningen genom fastighetsnämnden. År 1 till 3 uppgår nettohyreskostnaden till 335 kr per lägenhet per dygn för att därefter minska till motsvarande 160 kr per lägenhet per dygn.

Nämnden avser att söka stimulansbidrag om 1 200 000 kr varav 0,1 mnkr för beställarstöd 0,5 mnkr för förprojektering och projektering och 0,6 mnkr kr för startkostnader.

Byggprojektets tidplan

Byggaktören Familjebostäder bedömer att byggnaden kommer att vara färdigställd under 2023.

Ärendets tidplan

- Granskningsgrupp 22 februari 2022
- Beslut stadsdelsnämnden 2 juni 2022

Jämställdhetsanalys

Förvaltningen strävar efter en jämställd boendemiljö med lika möjligheter för män och kvinnor. Personalen ska arbeta på gruppboendet med jämställda villkor och arbetsuppgifter. Förvaltningen bedömer vidare att lägenheternas utformning och geografiska läge fungerar väl och är könsneutrala. Utbyggnaden av gruppboendet är en del i arbetet med att erbjuda en jämlik social omsorg och jämlika livschanser för män och kvinnor. Förvaltningen bedömer att inga särskilda åtgärder, utifrån ett jämställdhetsperspektiv, behöver vidtas i samband med införhyrningen av detta boende.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Region södra västerorts boendeplan för bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL 2020-2030 utgör ett underlag för att planera och tillgodose behovet av bostäder med särskild service för stadsdelsnämnderna. Av boendeplanen för region södra västerort framgår att det finns ett stort behov av fler bostäder fram till 2030 då endast ett fåtal nytillskott av bostäder med särskild service förväntas kunna färdigställas inom sin ursprungliga tidsram. SWECO:s prognos över behovet av bostäder med särskild service 2020-2029 visar att samtliga planeringsregioner i staden har en likartad utveckling med ett ökat behov av bostäder under hela prognosperioden fram till 2029.

Med hänsyn till det stora underskottet av LSS bostäder, föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden beslutar att uppdra till stadsdelsförvaltningen att teckna hyresavtal med byggaktören Familjebostäder avseende lokaler för LSS-verksamhet i Älvsjöstaden.

Gunilla Davidsson
stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Bilagor

Familjebostäder, planritningar.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Davidsson, stadsdelsdirektör	2022-05-16
Linda Palo, avdelningschef	2022-05-16