

Handläggare

Christoffer Lindh

Tel: 08-50803360

Till

Järva stadsdelsnämnd

2023-09-26

Ny gruppbofastad för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) på Tönsberg 5

Reviderat genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden godkänner förslaget om nybyggnation av en gruppbofastad enligt LSS för sex lägenheter i Husby till en första årshyra om 2,3 mnkr av Micasa Fastigheter AB.
2. Stadsdelsnämnden begär att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslaget om en ny gruppbofastad enligt LSS om sex lägenheter.

Sammanfattning

Järva stadsdelsförvaltning, särskilt stadsdelsområde Kista samt delvis Husby och Akalla, kommer att växa kraftigt de kommande åren. Stadsdelsförvaltningen har behov av nya gruppbofastäder som en utökning på grund av detta, men även som ersättning för bostäder som inte uppfyller gällande bostadsnorm. Förvaltningen har planerat en ny gruppbofastad om sex lägenheter i Husby tillsammans med Micasa Fastigheter. Inflyttning beräknas till första kvartalet 2025. I maj 2020 godkändes ett genomförandeärende för projektet. Kostnaderna har dock ökat, bland annat på grund av kraftigt ökad internränta och att inkomna anbud i upphandlingsskede har varit generellt dyrare, med anledning av världsläget och de där på höjda priserna vilka särskilt drabbat byggsektorn, än vad som uppskattats i tidigare skeden. Därför går ärendet upp för ett reviderat genomförandebeslut.

Järva stadsdelsförvaltning

Borgarfjordsgatan 14

Box 7049

164 07 Kista

Växel 08-508 01 000

järva@stockholm.se

Bakgrund

Inom Stockholms stad finns ett stort behov av grupp- och servicebostäder för personer med funktionsnedsättning som

omfattas av lagen om särskilt stöd för vissa funktionshindrade (LSS) och socialtjänstlagen (SoL). Staden har ett gemensamt ansvar och uppdrag att öka lokalbeståndet för dessa målgrupper. Framför allt ser man ett prioriterat behov av gruppboende i fristående byggnader, som kan husera personer som behöver en bostadsform som kan anpassas mer efter deras behov, och utan risk för att störningar uppstår för kringboende. Järva stadsdelsförvaltning, särskilt stadsdelsområde Kista samt delvis Husby och Akalla, kommer att växa kraftigt de kommande åren och det finns pågående planer för nära 7 500 bostäder. Stadsdelsförvaltningen har behov av nya gruppboende som en utökning på grund av detta, men även som ersättning för bostäder som är i dåligt skick och inte uppfyller gällande bostadsnorm. Under 2018 beslutade förvaltningen att gruppboendet Akranäs i Akalla bör ersättas till följd av fastighetens dåliga skick. Micasa som är hyresvärd menar att fastigheten har uppnått sin tekniska livslängd och att det skulle bli mycket kostsamt att renovera. Därav uppstod ett behov av en ny gruppboende i stadsdelen, vilket föranledde den initiala utredningen.

Ärendet

Under 2018 fick Micasa Fastigheter i uppdrag av stadsdelsförvaltningen att utreda möjligheten att uppföra en ny byggnad anpassad för ett gruppboende enligt LSS, i kvarteret Tönsberg 5 i Husby. Denna gruppboende var tänkt att ersätta gruppboendet Akranäs, i Akalla. Förvaltningen kommer att göra en ny bedömning av boendekategori utifrån aktuellt behov närmare färdigställandet eftersom lång tid gått sedan utredningen gjordes och behoven kan ha skiftat då fastigheten är klar för ibruktage. I utredningen undersöktes bland annat möjligheterna till angöring, parkering och sophämtning, samt gruppboendets eventuella påverkan på den befintliga förskolan i direkt anslutning till tomt. Utredningen föll väl ut och den 29 maj 2019 godkände nämnden förvaltningens förslag till inriktningsbeslut om ny gruppboende enligt LSS för sex boende i Husby. Sedermera godkändes även genomförandeärendet i stadsdelsnämnden 2020-05-28 samt i kommunstyrelsens ekonomiutskott 2020-06-01.

När gruppboendet skulle upphandlas visade det sig dock att anbuden som inkom var betydligt dyrare än vad som uppskattats i tidigare skeden. Byggekostnader generellt har ökat mycket och snabbt de sista åren och räntan har gått upp. Trots försök att pressa anbudspriserna har den höga anbudsnivån kvarstått.

Den högre prisnivån per boendedygn (nettohyreskostnaden, NHK) kan till viss del motiveras med att det handlar om en fristående byggnad, för vilka det är svårt att hitta lämpliga placeringar i Stockholmsområdet.

En verksamhet av detta slag, där personal finns tillgänglig dygnet runt, leder till mer aktivitet och rörelse av boende och personal i området vilket bedöms som positivt för trivseln i området.

Det finns ett mycket stort behov av friliggande gruppboendestäder i Stockholm, särskilt av kategori B-boenden i friliggande gruppboendestäder LSS. Enligt boendeplan 2019-2023 saknas det i regionen 96 lägenheter inom denna kategori. Kategori B-boenden innebär boenden med hög säkerhet med flera in- och utgångar, möjlighet att skärma av boendet samt att det är ljudisolerat för såväl inkommande som utgående ljud. Antalet kategori B-boende i Stockholm understiger i dagsläget behovet vilket löses genom inhyrningar i andra kommuner. Bedömningen är att den totala kostnaden för kategori B-boenden blir lägre då dessa kan lösas inom Staden genom nybyggnation istället för genom inhyrning i annan kommun.

Bedömningen är också att det skulle bli mer kostsamt att bygga om ett befintligt gruppboende till kategori B-boenden än vad det är att bygga nytt och kunna anpassa boendet i byggskedet.

Gruppboendestaden kommer att bestå av sex lägenheter om ca 40 m² per lägenhet. Lägenheterna placeras i markplan med närhet till gemensamma utrymmen. Det planeras även för en gemensam uteplats. Bruttoarean uppgår till 389 m² där lägenhetsytan utgör 240 m² och övrig yta 149 m². Preliminär inflyttning beräknas till det första kvartalet 2025.



Kostnader

Sedan 2018 utgår ett bidrag inom Stockholm stad, ”hyresbidrag för merkostnader för nya gruppboendestäder LSS vuxna”, om 340 kr per dygn under högst tre år per plats i en nybyggd gruppboendestad. Med detta bidrag finns det möjlighet för nämnderna att finansiera vissa

byggrelaterade kostnader via ett kortare hyrestillägg under tre år. Så har man gjort i detta fall. Micasa har under de första tre åren lagt en extra kort amortering på 744 600 kronor per år. Resterande hyrestillägg amorteras av med en rak amortering om 350 400 kronor per år under 30 år. Stadsdelsförvaltningen kan söka kompensation för så kallad omsorgsmoms på kostnaden för bostadsdelarna.

Nettohyreskostnad redovisas från år fyra och framåt, då de första tre åren inte är representativa med ovanstående finansieringslösning. I och med att hyrestillägg amorteras med rak amortering sjunker också kostnaderna för räntan över tid, om ränteläget är stabilt.

| | |
|---|--------------------|
| Total area (ink bostäder) | 389 kvm |
| Årshyra år 1, grundhyra | 903 052 kr |
| Hyrestillägg, kort avskrivning (3 år) | 744 600 kr/år |
| Hyrestillägg, år 1, lång avskrivning (30 år) | 613 200 kr |
| Tomträtt | 7 110 kr/år |
| Uppskattad boendehyra per lägenhet och månad. | 8 892 kr/månad |
| Nettohyreskostnad år 4 (exkl. index) | 313 kr/boende/dygn |
| Grundhyra per kvadratmeter, bostäder och lokalyta | 2 204 kr/kvm |
| Hyra år 1-3 | 5 699 kr/kvm |
| Hyra år 4 | 3 782 kr/kvm |

I vanliga fall är riktvärdet att gruppboende 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 gruppboende i flerbostadshus eller andra tätbebyggda områden, kan det stora behovet motivera en något 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.

Stockholm stad har idag 116 personer som är placerade på individuella avtal inom kategori B (544 inom samtliga kategorier), man uppskattar att ungefär 75% av dem hade kunnat placeras inom LOV om platser funnits att erbjuda. Snittskillnaden mellan dygnersättning och dygnskostnad för dem som är placerade enligt individuella avtal i västerort (där tidigare Rinkeby-Kista SDF ligger enligt boendeplanens uppdelning, totalt 117 personer, samtliga kategorier) ligger på ungefär 140 000 per dygn.

Tidplan

Om förvaltningen beställer genomförande av projektet av Micasa senast den 31 december 2023 bedöms produktionen startas under

kvartal två 2024 och slutföras under kvartal fyra 2025. Inflyttning kan preliminärt ske under första kvartalet 2026.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom Järva stadsdelsförvaltnings administrativa avdelning i samråd med avdelningen för äldre, funktionsnedsatta och socialpsykiatri, förvaltningens skyddsombud samt MICASA och serviceförvaltningens Lokalplanering.

Socialförvaltningens beställargrupp ställer sig bakom tidigare genomförandegruppens granskingsgrupp godkännande av föreslaget projekt.

Samråd med Stadsledningskontoret har skett.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner förslaget om nybyggnation av en gruppbostad enligt LSS för sex lägenheter i Husby. Vidare föreslås att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa den nya gruppbostraden i Husby av Micasa Fastigheter AB till en första årshyra om cirka 2,3 miljoner kronor under förutsättning att inhyrningen godkänns i kommunstyrelsen ekonomi- och trygghetsutskott-

Victoria Callenmark
Stadsdelsdirektör

Järva stadsdelsförvaltning

Ingrid Brännström
Avdelningschef Äldre,
funktionsnedsättning och
socialpsykiatri
Järva stadsdelsförvaltning

Bilagor

Bilaga 1. Micasa hyresoffert daterad 2023-09-22

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn | Datum |
|--|--------------|
| Victoria Callenmark, Stadsdelsdirektör | 2023-09-27 |
| Ingrid Brännström, Avdelningschef | 2023-09-26 |