

**Kungsholmens stadsdelsförvaltning
Socialförvaltningen**

Dnr KUNG 2024/516
Dnr SOF 2024/604

Handläggare
Kungsholmens stadsdelsförvaltning
Madelen Lyckedal
Telefon: 08-50808203

Till
Kungsholmens stadsdelsnämnd
2025-01-25

Socialförvaltningen
Cecilia Gusting
Telefon: 08-508 255 75

Socialnämnden
2025-01-21

Inriktningsärende - Servicebostad för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service (LSS 9:9) eller socialtjänstlagen (SoL) på Kungsholmen, Lilla Essingen

Inriktningsärende

Förvaltningens förslag till beslut

Kungsholmens stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av en ny servicebostad enligt LSS eller SoL i kvarteret Primus 1 på Lilla Essingen till en uppskattad hyreskostnad om 1,6 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 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 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 servicebostad i en del av fastigheten Primus 1, som ska hyras av stadsdelsförvaltningen.

Servicebostaden omfattar tolv lägenheter samt en gemensamhetslokal för personal om totalt 553 kvadratmeter. Det

kommunala bolaget AB Svenska Bostäder beräknar tillträde till servicebostaden år 2028.

Den totala årshyran för servicebostaden beräknas till 1,6 miljoner kronor och nettohyreskostnaden för servicebostaden uppgår till 67 kr per lägenhet per dygn.

Kungsholmens stadsdelsförvaltning föreslår att:

Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en ny servicebostad enligt LSS eller SoL i kvarteret Primus 1 på Lilla Essingen till en uppskattad hyreskostnad om 1, 6 miljoner kronor per år.

Bakgrund

Stadsdelsnämnderna har tidigare haft ett ansvar för att öka antalet 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 enligt LSS/SoL 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

Socialförvaltningen och Kungsholmens stadsdelsförvaltning planerar för en servicebostad enligt LSS eller SoL med tolv lägenheter och en gemensamhetslokal på fastigheten Primus 1 på Lilla Essingen. Detta sker i samråd med det kommunala bolaget AB Svenska Bostäder.

Lägenheterna i servicebostaden har en yta på 473 kvadratmeter och gemensamhetslokalen en yta på cirka 80 kvadratmeter. Totalt skulle stadsdelsförvaltningen hyra 553 kvadratmeter.

Bostäderna är belägna i flerfamiljshus och spridda i olika våningsplan. Planlösningen har utvecklats utifrån Funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende, 2024. Planritning för servicebostaden redovisas i genomförandebeslutet.



Figur 1, Kartbild över området på Lilla Essingen, Hus nr 1 är Svenska Bostäders

Ekonomi

Projektet avser hyresrätter, vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av byggaktören AB Svenska Bostäder. Årshyran för servicebostaden är uppskattad till cirka 1,6 miljoner kronor. I detta skede är årshyran preliminär, slutgiltig hyresnivå redovisas i kommande genomförandeärende.

Hyresintäkten beräknas till cirka 92 700 kronor per månad och ger en total intäkt på cirka 1,1 miljoner kronor per år. Vilket skulle motsvara en genomsnittlig månadshyra på cirka 7 700 kronor per person, beroende på lägenhetens storlek. Slutgiltig hyra förhandlas med hyresgästföreningen.

Nettohyreskostnaden beräknas till 67 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 AB Svenska Bostäder 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 som uppgår till 100 000 kronor till socialförvaltningen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom socialtjänstavdelningen, i samråd med socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling. Ärendet har behandlats i pensionärsrådet och förvaltningsgrupp. Rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att ta del av ärendet, eventuella synpunkter framgår av separat skrivelse.

Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

Ärendets tidplan:

Beslut Kungsholmens stadsdelsnämnd 2025-01-25

Beslut socialnämnden 2025-01-21

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. Enligt stadens boendeplan 2024- 2034 finns det ett stort behov av fler servicebostäder då det idag finns ett underskott på boendeplatser. Projektmålet är att minska detta underskott genom att skapa tolv nya platser fram till år 2028.

Lägenheternas utformning är mångsidig, med olika storlekar och planlösningar, vilket gör att de kan tillgodose en bred målgrupp. 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.

Kungsholmens stadsdelsförvaltning föreslår att:

Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en ny servicebostad enligt LSS eller SoL i kvarteret Primus 1 på Lilla Essingen till en uppskattad hyreskostnad om 1, 6 miljoner kronor per år.

Ann-Christine Hansson
Stadsdelsdirektör
Kungsholmens
stadsdelsförvaltning

Veronica Wolgast Carstorp
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ann-Christine Hansson, Stadsdelsdirektör	2025-01-09