

**Skärholmens stadsdelsförvaltning
Socialförvaltningen**

Dnr SKHLM 2024/769
Dnr SOF 2024/603

Handläggare
Skärholmens stadsdelsförvaltning
Jan Erik Nilsson
Telefon: 08-50824026

Till Skärholmens
stadsdelsnämnd 2024-10-24

Socialnämnden 2024-10-22

Socialförvaltningen
Nora Alber
Telefon: 08-50825173

Servicebostad för personer med funktionsnedsättning enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) eller socialtjänstlagen (SoL) i Skärholmen

Inriktningsärende

Förvaltningarnas förslag till beslut

Skärholmen stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärendet gällande projektering av ny servicebostad för vuxna enligt LSS eller SoL i en del av fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen i stadsdelen Skärholmen till en uppskattad hyreskostnad om 1,6 miljoner kronor per år.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnderna har tidigare haft ansvar för att öka antalet grupp- och servicebostäder i staden. Från och med budgetåret 2022 övergick beställaransvaret för dessa bostäder till socialnämnden.

Detta inriktningsbeslut syftar till att fastställa vägledande principer och mål för planeringen och uppförandet av en servicebostad enligt LSS eller SoL i Stockholm enligt med stadens funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende.

I stadens boendeplan konstateras brist på bostäder för personer med funktionsnedsättningar enligt LSS och SoL, och behovet förväntas öka. Vid en del av fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen i Skärholmen planerar socialnämnden att beställa lokaler för ny servicebostad för stadsdelsnämnden att införhyra.

Servicebostad omfattar tolv lägenheter samt en gemensamhetslokal för personal, erbjuds som hyresrätter med en total yta om 543 kvm. Byggaktören Klöver AB beräknar att fastigheten ska vara uppförd till kvartal två 2027.

I händelse av avslag på genomförandeärendet eller avslut av något skäl i ett senare skede direktfaktureras dessa uppstådda förgäveskostnader som uppgår till 60 000 kronor till socialnämnden. Om projektet fortgår så läggs projekteringskostnader på hyran.

Nettohyreskostnaden för servicebostaden uppgår till 128 kr per lägenhet per dygn, förtydligas på sida 3.

Skärholmens stadsdelsförvaltning föreslår att:

Skärholmens stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende gällande projektering av ny servicebostad för vuxna enligt LSS eller enligt socialtjänstlagen SoL i en del av fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen i stadsdelen Skärholmen till en uppskattad hyreskostnad om 1,6 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärende gällande projektering av en servicebostad enligt LSS inom en del av fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen i Skärholmen.

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 tillgängliga bostäder inom stadens befintliga bestånd av bostäder med särskild service.

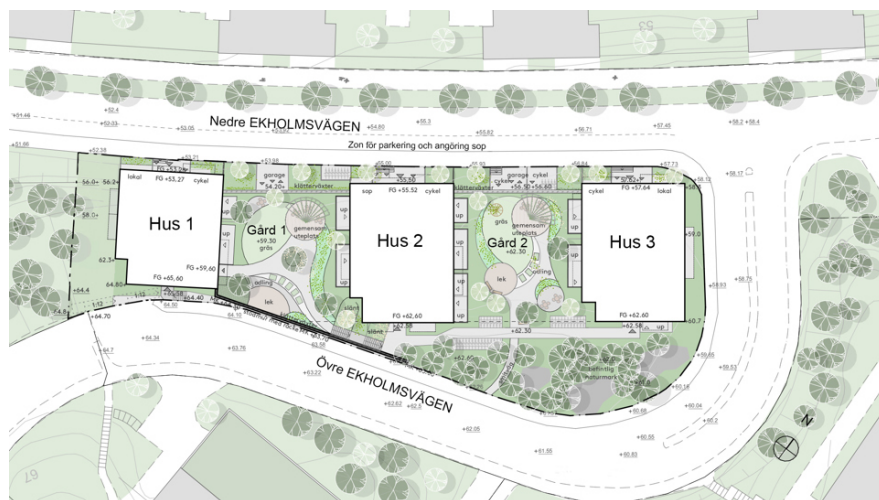
En servicebostad enligt LSS/SoL innebär dygnet runt-stöd med en fast personalgrupp och den enskilde ska erbjudas stöd i den egna lägenheten utifrån sina individuella behov. Denna typ av bostad räknas som en permanent boendeform.

Ärendet

I en del av fastigheten Skärholmen 2:1, vid kvarteret Harholmen i Skärholmen stadsdel planeras cirka 100 nya bostäder. Projektet innefattar 12 av dessa med tillhörande gemensamhetslokal och sker i samråd med byggaktören Klöver AB.

Socialförvaltningen och Skärholmen stadsdelsförvaltning planerar för en servicebostad enligt LSS och SoL med tolv lägenheter på en total yta om 457 kvm och en gemensamhetslokal på en total yta om 86 kvm i del av fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen. Totalt skulle Skärholmens stadsdelsförvaltning hyra in 543 kvm.

bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende, mars 2024.



Figur 1, Kartbild över fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen.

Ekonomi

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

Hyresintäkten beräknas till cirka 68 000 kronor per månad och ger en total intäkt på cirka 817 000 kronor per år, vilket skulle motsvara en månadshyra för den enskilde på cirka 10 700 kronor. Slutlig hyra ska förhandlas med Hyresgästföreningen genom fastighetsnämnden under hösten 2024.

I och med att fastigheten är i tidig planering saknas uppgifter gällande slutgiltig hyresnivå och redovisade siffror ses som en preliminär hyresbild utifrån nuvarande marknad.

Nettohyreskostnaden beräknas till cirka 128 kronor per lägenhet per dygn, vilket är innanför målbilden för bostad med särskild service. Nettohyreskostnaden redovisar vad varje boendeplats kostar per dygn.

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

Socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningen avser att återkomma till nämnden med ett genomförandeärende i vilket bland annat hyresnivå redovisas.

Tidplan

Byggaktören Klöver AB beräknar att fastigheten ska vara uppförd till kvartal två 2027.

Risker

Risker finns kopplat till de ständigt ökande kostnaderna för material och arbetskraft. Denna ekonomiska osäkerhet kan hota projektets övergripande genomförbarhet.

I händelse av avslag på genomförandeärendet eller avslut av något skäl i ett senare skede direktfaktureras dessa uppstådda förgäveskostnader som uppgår till cirka 60 000 kronor till socialförvaltningen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling, i samråd med Skärholmens stadsdelsförvaltnings avdelning för nämnd- och verksamhetsstöd den 13 september 2024. Socialförvaltningen förvaltningsgrupp har behandlat ärendet den 16 oktober 2024 och rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet den 17 oktober 2024. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

Ärendes tidsplan

Beslut socialnämnden 2024-10-22

Beslut Skärholmen stadsdelsnämnd 2024-10-24

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.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Skärholmens stadsdelsförvaltning föreslår att:

Skärholmens stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende gällande projektering av ny servicebostad för vuxna enligt LSS eller enligt SoL i en del av fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen i stadsdelen Skärholmen till en uppskattad hyreskostnad om 1,6 miljoner kronor per år.

av en servicebostad enligt LSS inom en del av fastigheten Skärholmen 2:1 vid kvarteret Harholmen i Skärholmen. 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 stadsdelsförvaltningarna.

Enligt boendeplanen framgår ett stort behov av fler servicebostäder enligt LSS fram till 2034 då det idag råder underskott på boendeplatser.

Projektmålet omfattar en ambition att reducera det nuvarande underskottet av tillgängliga platser inom LSS och SoL i västra söderort, genom att skapa tolv nya platser till och med år 2027. Projektet bedöms sammantaget som positivt. Lägenheternas utformning är bra, förslaget inkluderar bostadslägenheter i olika storlekar och utformningar, vilket gör att verksamheten kan passa en bred målgrupp. Placeringen anses vara fördelaktig, nära kollektivtrafik, Skärholmens centrum och naturområden. Detta bidrar till en socialt hållbar stadsmiljö.

Lisa Kinnari
Stadsdelsdirektör
Skärholmens
stadsdelsförvaltning

Stefano Prestinoni
Avdelningschef
Skärholmens
Stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lisa Kinnari, Stadsdelsdirektör	2024-10-07
Stefano Prestinoni, Avdelningschef	2024-10-07