

Socialförvaltningen
Farsta stadsdelsförvaltning

Dnr SOF 2024/406
Dnr FAR 2024/540

Handläggare
Socialförvaltningen
Nora Alber
Telefon: 08-50825173

Farsta stadsdelsförvaltning
Marie Lundgren
Telefon: 08-50819233

Till
Socialnämnden
2024-09-24

Farsta stadsdelsnämnd
2024-09-26

Inriktningsärende - Servicebostad för personer med funktionsnedsättning enligt SoL (Socialtjänstlagen) i Farsta

Inriktningsärende

Förvaltningens förslag till beslut

Socialnämnden godkänner inriktningsärende gällande projektering av en servicebostad enligt SoL inom en del av fastigheten Farsta 2:1 på Färnebogatan i Farsta.

Sammanfattning

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.

Detta inriktningsbeslut syftar till att fastställa vägledande principer och mål för planeringen och uppförandet av en servicebostad enligt SoL i Stockholm i 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 Farsta 2:1 på Färnebogatan planerar socialförvaltningen att beställa lokaler för ny servicebostad för stadsdelsförvaltningen att införhyra.

Servicebostad omfattar tolv lägenheter samt en gemensamhetslokal för personal om totalt 564 kvm.

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. Om projektet fortgår så läggs projekteringskostnader på hyran. Lägenheterna och

Socialförvaltningen
Avdelningen för strategi och utveckling

Storforsplan 36
Box 44
123 21 Farsta
Växel 08-50825000
Fax
socialforvaltningen@stockholm.se
<https://start.stockholm>

gemensamhetslokalen erbjuds som hyresrätter med en total yta om 564 kvm.

Nettohyreskostnaden för servicebostaden uppgår till 120 kronor per lägenhet per dygn, förtydligas på sida 4. Beräknat tillträde till servicebostad är kvartal 1 2029.

Farsta stadsdelsförvaltning föreslår att:

Stadsdelsnämnden uppdrar åt Farsta stadsdelsförvaltning att fullfölja planeringen av ny servicebostad för vuxna enligt socialtjänstlagen (SoL) i kvarteret Farsta 2:1 på Färnebogatan till en uppskattad hyreskostnad om 1 700 000 kronor per år.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärende gällande projektering av en servicebostad enligt SoL inom en del av fastigheten Farsta 2:1 på Färnebogatan i Farsta.

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. I enlighet med stadens mål att öka antalet bostäder med särskild service, fattas detta beslut om en ny servicebostad enligt LSS, med avsikt att möta det rådande underskottet av boendeplatser.

Bostad med särskild service enligt Socialtjänstlag (2001:453), SoL, är en permanent boendeform och utgörs vanligen av gruppbostad eller servicebostad. Personer med funktionsnedsättning som inte omfattas av LSS men som på grund av sin funktionsnedsättning är i behov av bostad med särskild service kan bli beviljade insatsen enligt SoL.

Ärendet

I del av fastigheten Farsta 2:1 längs Färnebogatan i Farsta stadsdel planeras cirka 125 nya bostäder. Projektet innefattar 12 av dessa med en gemensamhetslokal.

Socialförvaltningen har tagit initiativ tillsammans med Farsta stadsdelsförvaltning samt byggaktören Olov Lindgren AB att planera en ny servicebostad i Farsta.

Socialförvaltningen och Farsta stadsdelsförvaltning planerar för en servicebostad enligt SoL med tolv lägenheter på en total yta om 480

kvm och en gemensamhetslokal på en total yta om 84 kvm i del av fastigheten Farsta 2:1 på Färnebogatan.

Totalt skulle Farsta stadsdelsförvaltningen hyra in 564 kvm. Bostäderna är belägna i två flerfamiljshus spridda i olika våningar. Arbetet med planlösningen har utgått från Funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende, mars 2024.



Figur 1, Kartbild över de nya husen i Farsta 2:1 på Färnebogatan.

Ekonomi

Projektet avser hyresrätter vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av byggaktören Olov Lindgren AB. Årshyran för servicebostaden uppskattad hyreskostnad om cirka 1 700 000 kronor.

Hyresintäkten beräknas till cirka 75 000 kronor per månad och ger en total intäkt på cirka 900 000 kronor per år. Vilket då skulle motsvara en månadshyra för den enskilde på cirka 6 300 kronor. Slutgiltig hyra ska förhandlas med hyresgästföreningen genom Fastighetsnämnden under hösten 2024. Nettohyreskostnaden beräknas cirka 120 kronor per lägenhet per dygn. Nettohyreskostnaden redovisar vad varje boendeplats kostar per dygn, generell målbild för bostad med särskild service är en nettohyreskostnad under 300 kronor per dygn.

Stadsdelsnämnden avser att söka stimulansbidrag för boenden enligt LSS och SoL om 500 000 kronor för startkostnader (genomförandebeslut).

I och med att fastigheten är i tidig planering saknas uppgifter gällande hyresnivån. Socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningen avser att återkomma till nämnden med ett genomförandeärende i vilket bland annat hyresnivå redovisas.

Tidplan

Byggaktören Olov Lindgren AB beräknar att fastigheten ska vara uppförd till år 2029.

Risker

Projektet ligger i samrådsskede hos stadsbyggnadskontoret, en eventuell överklagan på detaljplanen kan skjuta tidplanen med cirka ett eller två år.

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.

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling, i samråd med Farsta stadsdelsförvaltning 12 augusti 2024. Förvaltningsgruppen har behandlat ärendet den 18 september 2024 och rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet den 19 september 2024. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

Ärendes tidsplan

Beslut socialnämnden 2024-09-24

Beslut Farsta stadsdelsnämnd 2024-09-26

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

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.

I dagsläget finns inga servicelägenheter inom SoL, men behovet finns. Enligt boendeplanen framgår ett stort behov av fler bostäder fram till 2034 då det idag råder underskott på boendeplatser.

Projektmålet omfattar en ambition att reducera det nuvarande underskottet av tillgängliga platser inom SoL i östra söderort, genom att skapa tolv nya platser till och med år 2029.

Projektet bedöms sammantaget som positivt. Lägenheternas utformning är bra, med olika storlekar och utformningar, vilket gör att verksamheten kan passa en bred målgrupp. Placeringen anses vara fördelaktig, med bra kommunikation via kollektivtrafik och närhet till centrumverksamheter. Detta bidrar till att projektet ses som en viktig och positiv satsning för att möta behoven inom bostäder med särskild service och tillskapa en boendemiljö som främjar självständighet för de boende.

Farsta stadsdelsförvaltning föreslår att:

Stadsdelsnämnden uppdrar åt Farsta stadsdelsförvaltning att fullfölja planeringen av ny servicebostad för vuxna enligt socialtjänstlagen (SoL) i kvarteret Farsta 2:1 på Färnebogatan till en uppskattad hyreskostnad om 1 700 000 kronor per år.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärende gällande projektering av en servicebostad enligt SoL inom en del av fastigheten Farsta 2:1 på Färnebogatan i Farsta.

Veronica Wolgast Carstorp
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör
Farsta stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Veronica Wolgast Carstorp, Socialdirektör	2024-09-11
Maria Karlsson, Bitr. avdelningschef	2024-09-11