

Södermalms stadsdelsförvaltning  
Socialförvaltningen

Dnr SÖD 2024/215  
Dnr SOF 2024/253

**Handläggare**  
Kent Zander  
Telefon: 08-50812087

**Till**  
Södermalms stadsdelsnämnd  
2024-05-23

Socialförvaltningen  
Marcus Fröjd  
Telefon: 08-508 259 50

Socialnämnden  
2024-05-21

## Ny införhyrning av servicebostäder för personer med funktionsnedsättning enligt lag om stöd och service, i kvarter Mangon/Persikan på Södermalm

- Genomförandebeslut

### Södermalms stadsdelsförvaltnings förslag till beslut

1. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av 8 servicebostäder och en tillhörande lokal för personal med adresser Bondegatan 96, 102, Hennings Gata 15, i fastigheterna Mangon 1 och Persikan 6 i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om stimulansmedel om 500 000 kr som startbidrag för servicebostäderna.
3. Nämnden hemställer att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner förslaget gällande förhyrningarna av servicebostäderna i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
4. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal om fem respektive tio år med hyresvärdarna Svenska Bostäder AB (org.nr. 556043-6429), Stockholmshem (org.nr. 556035-9555) under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner införhyrningarna.
5. Nämnden justerar beslutet omedelbart.

## Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen planerar i samverkan med Socialförvaltningen att förhyra åtta servicebostäder samt en gemsamhets-/personallägenhet i kvarteret Mangon och kvarteret Persikan som ligger i stadsdelen Södra Sofia.

Ärendet omfattar tre inhyrningar som tillsammans kommer att bilda en verksamhet. De två första hyreskontrakten med hyresvärd Svenska Bostäder börjar gälla 2024-06-01 och har en sammanlagd årshyra om 625 729 kronor. Dessa avtal gäller i fem år. Det tredje avtalet börjar gälla 2026-03-16 och sträcker sig fram till år 2036-03-31. Den totala hyresnivån om 1,2 mnkr aktualiseras år 2026.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger Södermalms stadsdelsdirektör i uppdrag att teckna nya hyresavtal med hyresvärdarna i enlighet med ärendet under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott och socialnämnden godkänner förhyrningen.

Socialförvaltningen föreslår att socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa 8 servicebostäder och en gemensamhetslokal i fastigheterna Mangon 1 och Persikan 6 på Södermalm i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

## Bakgrund

Det finns ett behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning som inte tillgodoses av befintliga bostäder inom stadens bestånd av bostäder med särskild service. Med avsikt att möta det rådande underskottet av boendeplatser fattas detta beslut.

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

Södermalms stadsdelsförvaltning anmälde intresse för LSS-bostäderna i ett tidigt skede innan detaljplanen kom ut på samråd våren 2015. Detaljplanen antogs 2017 men vann laga kraft först den 18 januari efter att planen överklagats till Mark- och miljödomstolen. År 2019 fattade Södermalms stadsdelsnämnd ett inriktningsbeslut att förhyra dessa bostäder av Svenska Bostäder och Stockholmshem.

Svenska Bostäder och Stockholmshem uppför varsitt kvarter med bostäder och lokaler på Södermalm i stadsdelen Södra Sofia med cirka hälften av LSS-bostäderna vardera.

Bostadsområdet planeras bli en levande och varierad stadsdel med lokaler för butiker, livsmedelsaffärer och andra servicebutiker. Tunnelbanans planerade utbyggnad med uppgångar i området förbättrar kommunikationerna i stadsdelen.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts i samverkan mellan ekonomiavdelningen och den sociala avdelningen. Ärendet har behandlats av Södermalms stadsdelsförvaltning i samråd med socialförvaltningen den 28 mars och samråd har genomförts med stadsledningskontoret 3 april. Ärendet har även behandlats i förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 13 maj 2024. Socialnämndens råd för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet den 16 maj 2024. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

### **Ärendes tidsplan**

Beslut socialnämnden 2024-05-21

Beslut Södermalms stadsdelsnämnd 2024-05-23

Beslut kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott,  
förväntas senast ske 2024-08-21

### **Ärendet**

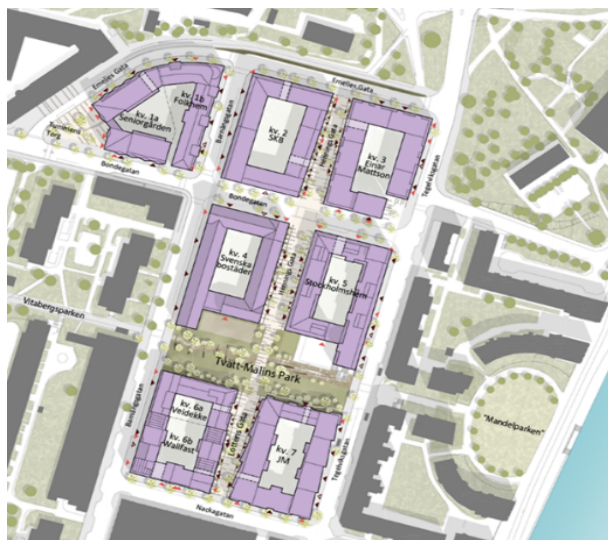
#### **Behov**

Sweco har tagit fram en prognos över det kommande behovet av bostad med särskild service för perioden 2024–2033. Vad gäller bostad med särskild service för vuxna inom LSS och SoL förväntas det enligt Swecos prognos ske en ökning på 20 procent av antalet boende inom region innerstaden. Under de kommande fem åren visar Swecos prognos att regionen väntas ha ett ökat behov med elva till fjorton platser per år vad gäller vuxenboende inom LSS och SoL. I genomsnitt innebär det en tillväxttakt på tio personer per år, vilket följer av att fler antas få sitt beslut verkställt jämfört med antalet vars insats avslutas. Region innerstaden bedömer ett fortsatt behov av lägenheter inom samtliga kategorier enligt den senaste boendepåsen 2024.

#### **Planerade servicebostäder**

Svenska Bostäder och Stockholms hem bygger sammanlagt 8 servicebostäder som anpassats i enlighet med stadens funktionsprogram från år 2020. Svenska Bostäder bygger även den lokal/lägenhet som nyttjas som gemensamhetsdel med personalytor som tillhör enheten. Svenska Bostäders lägenheter planeras färdigställas under våren 2024 medan Stockholms hems lägenheter planeras färdigställas våren 2026.

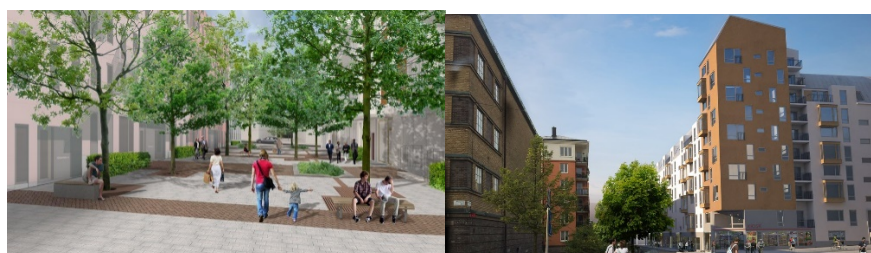
Stockholms hems lägenheter har tyvärr försenats på grund av ett konstruktionsfel av bottenplattan. Förseningen innebär att dessa fyra lägenheter färdigställs cirka två år senare än tidigare planerat. Se nedan områdesbild som beskriver hur bostadskvarter ligger i förhållande till varandra.



*Situationsplan av planerade bostadskvarter i området.*

Svenska Bostäders fyra servicebostäder är på 40 kvadratmeter i boarea med öppen planlösning och sovalkov, varav två lägenheter har balkong. Personal-/gemensamhetslägenheten är på 45 kvadratmeter i boarea och ligger i markplan med separat sovrum och en uteplats.

Stockholms hems fyra servicebostäder är på 45 kvadratmeter boarea med separat sovrum samt balkong till alla lägenheter. Se nedan illustrationsbilder över de gator där lägenheterna uppförs.



*Illustration av Henningsgata*

*Illustrations av Bondegatan*

## Verksamhet

Stadsdelsförvaltningen planerar de två första åren bedriva verksamheten med utgångspunkt från en närliggande enhet med servicebostäder på Färgargårdstorget. En enhet som ligger på cirka fem minuters promenadavstånd. Verksamhetsanpassningen de första två åren kommer att vara nödvändig för att servicebostäderna ska kunna klara förvaltningens ekonomiska ramar. Detta innebär för övrigt att alla fem Svenska Bostäders lägenheter kommer hyras ut i andra hand till brukare under de första två åren. När Stockholmhem är färdiga med sina lägenheter planerar verksamheten att utgå från den planerade personal- och gemensamhetslägenheten i Svenska Bostäders flerfamiljshus.

## Ekonomi

Stadsdelsförvaltningen har förhandlat fram tre hyresavtal som motsvarar hela införhyrningen från Svenska Bostäder och Stockholmhem. Sammanlagda hyreskostnader per år uppgår till 1 201 249 kronor. Sammanlagda hyresintäkter från andrahandsuthyrning beräknas totalt bli totalt 1 067 125 kronor. Den sammanlagda hyran aktualiseras när den planerade totala införhyrningen träder i kraft år 2026. Nettohyreskostnaden per lägenhet beräknas bli -20 kronor per dygn 2026, vilket innebär att verksamheten kan bedrivas med god ekonomi när total införhyrning aktualiserats.

Hyreskostnader år ett, det vill säga år 2024 omfattar endast en total årshyra om 625 729 kronor samt motsvarande belopp i hyresintäkter. Det innebär att nettohyreskostnaden per lägenhet första två åren blir ännu lägre, -39 kronor per dygn.

Hyresnivåer är eller ska förhandlas enligt bruksvärdeshyra med hyresgästföreningen Region Stockholm som årligen omförhandlas enligt förhandlingsordning. Nämnden ansöker om medel för startbidrag till servicebostäderna motsvarande ett belopp om 500 000 kronor i ärendets beslutssats.

Avtalsperioden för första införhyrningen med Svenska Bostäder omfattar år 2024-06-01 till 2029-09-30. Stockholmshems blockavtal förväntas omfatta perioden 2026-03-16 till 2036-03-31. Under avtalsperioden är avtalen inte uppsägningsbara. Detta innebär att staden minst måste hyra en avtalsperiod innan uppsägning kan genomföras under förutsättning att alla parter uppfyller avtalade villkor och följer hyreslagen. Nämndens hyresåtagande sträcker sig därför minst till 2036-03-31. Efter avtalsperioden förlängs respektive avtal 5 år samt 3 år vardera om ingen part begärt ändring av hyresvillkoren.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Stadens kommunövergripande 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. Av boendeplanen framgår ett stort behov av fler bostäder fram till 2034 då det idag råder underskott på boendeplatser.

Enligt region innerstads sammanlagda bedömning föreligger ett behov av fler bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL inom samtliga kategorier i innerstaden.

Förvaltningen beräknar att den totala årshyran som aktualiseras år 2026 innebär goda ekonomiska förutsättningar för stadsdelsnämndens planerade verksamhet.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger Södermalms stadsdelsdirektör i uppdrag att teckna hyresavtal med Svenska Bostäder AB och Stockholmshem AB i enlighet med ärendet, under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott och socialnämnden godkänner införhyrningen.

Socialförvaltningen föreslår att socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa 8 servicebostäder och en gemensamhetslokal i fastigheterna Mangon 1 och Persikan 6 på Södermalm i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

#### 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

### **Expedieras till**

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Alexandra Wynn  
Stadsdelsdirektör  
Södermalms  
stadsdelsförvaltning

Veronica Wolgast Carstorp  
Socialdirektör  
Socialförvaltningen

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Alexandra Wynn, Stadsdelsdirektör	2024-04-24