

Handläggare
Christoffer Lindh
Telefon: 0850803360

Till
Spånga-Tensta stadsdelsnämnd

Inriktningsbeslut avseende ny gruppbostad i fastigheten Solhem 16:1, Spånga C Öst

Förslag till beslut

1. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd beslutar godkänna inriktningen att nämnden hyr sex lägenheter inom LSS samt gemensamhetsutrymmen i fastigheten Solhem 16:1 i Solhem av fastighetskontoret.
2. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd uppdrar till förvaltningen att av fastighetskontoret beställa förhandling och avsiktsförklaring med byggherre avseende lokaler för LSS-verksamhet i fastigheten Solhem 16:1 i Solhem.
3. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd uppdrar åt till förvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut.

Sammanfattning

Behovet av bostäder med särskild service är stort i hela stadsdelsområdet. Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning avser att tillskapa sex lägenheter inom LSS med tillhörande gemensamhetsytor i ett nytt kvarter i centrala Spånga som kommer att börja byggas under 2020. Då lägenheterna uppförs som bostadsrätter kommer stadsdelsförvaltningen behöva uppdra åt fastighetskontoret att förvärva lokalerna som stadsdelsförvaltningen sedermera hyr. Kostnaderna för detta är ännu inte presenterade av byggherren, men liknande projekt visar på en årshyra omkring 700 tkr.

Bakgrund

Det finns ett stort underskott av bostäder med särskild service (BSS) för personer med funktionsnedsättning i staden. Region västerorts boendeplan för bostad med särskild service för personer med funktionsnedsättning enligt LSS och SoL 2020-2030 utgör ett underlag för att planera och tillgodose behovet av bostäder med särskild service för stadsdelsnämnderna. Av boendeplanen för region västerort framgår att underskottet av BSS är som störst under

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

Fagerstagatan 15
Box 4066
16304 Spånga
Växel 08-50803000
Fax
spanga-tensta@stockholm.se
stockholm.se

perioden 2020-2025 då endast ett fåtal nytillskott av BSS förväntas kunna färdigställas.

SWECO:s prognos över behovet av bostäder med särskild service 2020-2029 visar att samtliga planeringsregioner i staden har en likartad utveckling med ett ökat behov av bostäder under hela prognosperioden fram till 2029.

I fastigheten Solhem 16:1 i Solhem kommer ett nytt kvarter med 135 bostäder, verksamhetslokaler i bottenvåningarna samt ett gruppboende att uppföras. I samband med detta kommer gatunätet att dras om för att möjliggöra den nya bebyggelsen. Detaljplanen är antagen i november 2019 och den gamla bebyggelsen med bl.a. lokaler för Filadelfiakyrkan är riven sedan ungefär ett år.

Beskrivning av boendekategorier

Boende med särskild service SoL

En gruppbostad enligt socialtjänstlagen (SoL) riktar sig till personer inom socialpsykiatrin med kontinuerligt behov av närvarande personal dygnet runt. Syftet med gruppboastaden är att vuxna personer inom socialpsykiatrin ändå ska klara att skapa sig ett eget hem.

Stödboende SoL

Ett stödboende för personer med psykisk funktionsnedsättning kan ses som en mellanform mellan ett helt självständigt boende och ett boende med särskild service. Den enskilde bor själv i en egen lägenhet men har tillgång till gemensamhetslokaler vilket underlättar social samvaro och kontakt med andra.

Gruppboestad LSS

En gruppboestad kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad, att det är nödvändigt att personal finns till hands hela tiden. Gruppboastaden består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritids- och kulturella intressen.

Serviceboestad LSS

En serviceboestad för personer med funktionsnedsättning utgörs av ett antal lägenheter med tillgång till gemensam service. Den enskilde bor själv i en egen lägenhet och får hjälp och stöd av en fast personalgrupp.

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

Fagerstagatan 15
Box 4066
16304 Spånga
Växel 08-50803000
Fax
spanga-tensta@stockholm.se
stockholm.se

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för kansli och kommunikation i samarbete med avdelningen för äldre, funktionsnedsatta och psykisk ohälsa.

Ärendet föranleder inte behov av jämställdhetsanalys.

Ärendet

Förvaltningen har tagit initiativ till att tillsammans med byggherren Borätt AB planera för en ny LSS-bostad i ett nybyggnadsprojekt i Spånga. Fastigheten där gruppbofastaden kommer att inrymmas ska uppföras i korsningen Bromstensvägen/Sörgårdsvägen.

Förvaltningen planerar för en gruppbofastad LSS med sex lägenheter och gemensamhetsytor. Projektet avser bostadsrätter vilket innebär att fastighetskontoret köper bostäderna och stadsdelsförvaltningen hyr av fastighetskontoret.

Investeringskostnader

Förvaltningen saknar i dagsläget uppgifter från Borätt AB om investeringskostnader för projektet. I samarbete med stadens fastighetskontor har istället en uppskattning av förväntade investeringskostnader tagits fram. Uppskattningen baserar sig på ett antal liknande tidigare projekt och är med andra ord inte en säker bedömning av investeringskostnaden.

För att stadsdelsförvaltningen ska kunna förhyra lokaler krävs att fastighetskontoret köper bostadsrätterna och sedan hyr ut dem till förvaltningen. För detta behöver fastighetskontoret en beställning av stadsdelsförvaltningen. Förvaltningen bedömer att den totala investeringskostnaden för projektet är cirka 30 mnkr. Årshyran uppskattas till cirka 700 000 kr, insatsen cirka 75 000 kr och årsavgiften cirka 750 kr/kvm.

Tidplan

Byggherren Borätt AB bedömer att fastigheten kommer att vara färdigställd under 2024.

Synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar att uppdra till förvaltningen att av fastighetskontoret beställa förhandling av köpeskilling och avsiktsförklaring med byggherren Borätt avseende lokaler för LSS-verksamhet i fastigheten Solhem 16:1 i Solhem.

Avslutningsvis föreslås att nämnden beslutar att uppdra till förvaltningen att återkomma med förslag till genomförandebeslut. I

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

Fagerstagatan 15
Box 4066
16304 Spånga
Växel 08-50803000
Fax
spanga-tensta@stockholm.se
stockholm.se

genomförandebeslutet ska samtliga kostnader redovisas liksom finansiering och en detaljerad tidsplan.

Fredrik Jurdell
Stadsdelsdirektör

Margareta Ericson
Avdelningschef

Bilagor

1. -

Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning

Fagerstagatan 15
Box 4066
16304 Spånga
Växel 08-50803000
Fax
spanga-tensta@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdelsdirektör	2020-04-06