

Socialförvaltningen
Järva stadsdelsförvaltning

Dnr SOF 2024/160
Dnr JÄRVA 2024/196

Handläggare
Socialförvaltningen
Emelie Nyström
Telefon: 08-50825141

Järva stadsdelsförvaltning
Christoffer Lindh
Telefon: 08-50803360

Till
Socialnämnden
2024-03-19

Järva stadsdelsnämnd
2024-03-21

Genomförandeärende - Gruppbostad för personer med funktionsnedsättning enligt lag om stöd och service (LSS 9:9) i Järva

Förvaltningens förslag till beslut

Socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa 6 lägenheter, för en ny gruppbostad inom fastigheten Solhem 16:1 i Solhem.

Sammanfattning

Behovet av bostäder med särskild service är stort i hela staden och stadsdelsområdet. Socialförvaltningen och Järva stadsdelsförvaltning avser att skapa sex lägenheter enligt LSS och två lokaler för boendets gemensamhetsytor i enligt med stadens funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende. Boendet är placerat i ett flerfamiljshus i stadsdelsförvaltningen Järva.

Lägenheterna och gemensamhetsutrymmena erbjuds som hyresrätter med en total yta om 400 kvadratmeter.

Den totala årshyran för gruppboendet är cirka 1,4 miljoner. År 1 beräknas nettohyreskostnaden till 287 kronor per lägenhet per dygn för att därefter minska årligen till motsvarande 184 kronor per lägenhet per dygn år 10.

Beräknat tillträde till gruppboendet är våren 2026.

Förvaltningarna föreslår att socialnämnd och Järva stadsdelsnämnd godkänner detta genomförandeärende och hemställer hos fastighetsnämnden att teckna avtal om köp av bostadsrätterna.

Järva stadsdelsförvaltnings föreslår att:

Järva stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om inhyrning av 6 lägenheter för en ny gruppbostad inom fastigheten Solhem 16:1 i Solhem. Till en kostnad om 1,4 miljoner kronor per år exklusive hyresintäkt. Detta förutsätter att fastighetsnämnden i sin tur godkänner investeringsutgiften om 21,4 miljoner kronor.

Socialförvaltningen
Avdelningen för strategi och utveckling

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

Socialförvaltningens föreslår att:

Socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa 6 lägenheter, för en ny gruppbostad inom fastigheten Solhem 16:1 i Solhem.

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. Det är med avsikt att möta det rådande underskottet av boendeplatser som beställning av en ny gruppbostad tas fram.

En gruppbostad kan erbjudas personer som har så stora behov av tillsyn och omvårdnad att det är nödvändigt att personal finns till hands hela dygnet. Gruppboستaden består av ett mindre antal lägenheter som är samlade kring gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp dygnet runt ska täcka de boendes hela stödbehov inklusive fritidsintressen.

Ärendet

I fastigheten Solhem 16:1 i Solhem planeras cirka 135 nya lägenheter totalt, projektet innefattar 6 av dessa.

Genomförandeärendet har föregåtts av ett inriktningsärende (ST 2020/220) som godkänts i Spånga-Tensta stadsdelsnämnd som, efter sammanläggning med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd, heter Järva stadsdelsnämnd.

Förvaltningen planerar för en gruppbostad enligt LSS med sex lägenheter på en total yta om 218 kvadrat meter (kvm), genomsamhetsytor på en total yta om 51 kvm och personal- och övriga ytor totalt 131 kvm i del av fastigheten Solhem 16:1. Totalt skulle Järva stadsdelsförvaltning hyra in 400 kvm av fastighetskontoret. Bostäderna ligger i ett flerfamiljshus på bottenvåningen av byggnaden, alla sex lägenheter har en egen uteplats/balkong, se planritning nedan. Arbetet med planlösningen har utgått från Funktionsprogram för LSS- och SoL-bostäder, januari 2020. För mer detaljerad planritning, se bilaga 1.



Figur 1, Planritning

Ekonomi

Projektet avser bostadsrätter vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av fastighetskontoret. Investeringskostnader för fastighetskontoret uppskattas till cirka 21,4 miljoner kronor. Till inriktningsärendet gjordes en initial bedömning på en hyreskostnad på totalt 700 000 kronor/år närmare genomförande har årshyra år 1 beräknats till cirka 1,4 miljoner kronor med en kvadratmeterhyra på 3261 kronor, varav 0,9 miljoner kronor är blockinhyrning av bostäder och 0,4 miljoner kronor för lokaler.

Hyrestiden för gruppboenden är 15 år. Hyresintäkten beräknas till cirka 43 000 kronor per månad och ger en total intäkt på cirka 520 000 kronor per år. Slutgiltig hyra ska förhandlas med hyresgästföreningen genom fastighetsnämnden. År 1 beräknas nettohyreskostnaden cirka 287 kronor per lägenhet per dygn för att därefter minska varje år. Orsaken till att hyran minskar varje år är att Stockholm stad tar investeringskostnaden under en 10 års period, vilket innebär att amorteringen avtar i takt med avbetalningen för att år 11 stabiliseras. Se överblick nedan.

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11-15
Nettohyra i kronor	287	285	283	280	278	276	274	271	269	267	184

Tabell 1, Nettohyreskostnad fördelad på 15 år

Järva stadsdelsnämnd är berättigad ett merkostnadsbidrag de tre första åren om 340 kronor/bostad/dygn förutsatt att medel är avsatt i kommunfullmäktiges årliga budget.

Tidplan

Byggaktören Borätt beräknar att fastigheten ska vara klar till år 2026.

Risker

Potentiella 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 Järva stadsdelsförvaltning den 14 februari 2024. Förvaltningsgruppen har behandlat ärendet den 13 mars 2024. Rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att behandla ärendet den 14 mars 2024. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförslagsplan.

Ärendes tidsplan
Beslut socialnämnden 2024-03-19
Beslut Järva stadsdelsnämnd 2024-03-21

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

Projektet bedöms positivt av både stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen, med tanke på dess gynnsamma läge med bra kommunikation via kollektivtrafik och närhet till centrum. Utformningen av lägenheterna anses också vara fördelaktig, då de utöver vanliga bekvämligheter även inkluderar egna uteplatser kopplade till varje lägenhet. Både utformning och placering anses främja självständighet för de boende. Med hänsyn till detta samt det underskott av bostad med särskild service enligt LSS föreslås beställning av den nya gruppboenden.

Förvaltningarna föreslår att socialnämnd och Järva stadsdelsnämnd godkänner detta genomförandeärende och hemställer hos fastighetsnämnden att teckna avtal om köp av bostadsrätterna.

Järva stadsdelsförvaltnings föreslår att:

Järva stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag om inhyrning av 6 lägenheter för en ny gruppboende inom fastigheten Solhem 16:1 i Solhem. Till en kostnad om 1,4 mnkr per år exklusive hyresintäkt. Detta förutsätter att fastighetsnämnden i sin tur godkänner investeringsutgiften om 21,4 miljoner kronor.

Socialförvaltningens föreslår att:

Socialnämnden godkänner förvaltningens förslag om att beställa 6 lägenheter, för en ny gruppboende inom fastigheten Solhem 16:1 i Solhem.

Veronica Wolgast Carstorp
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Victoria Callenmark
Stadsdelsdirektör
Järva stadsdelsförvaltning

Bilaga

- Planritning Spånga C öst