

Handläggare
Kerstin Karlstedt
Telefon: 08-508 21 000**Till**
Älvsjö stadsdelsnämnd
2017-02-02

Inrättande av servicelägenheter enligt LSS¹ inom programområdet Älvsjöstaden

Förvaltningens förslag till beslut

1. Nämnden godkänner förslaget om inrättande av två enheter om vardera sex servicelägenheter samt en gemensamhetslokal i programområdet Älvsjöstaden.
2. Nämnden hemställer hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om godkännande av projekt.
3. Nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om 0,5 miljoner kronor per enhet som startkostnader för nya servicebostäder.
4. Nämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna hyreskontrakt i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.

Per Kjellander
StadsdelsdirektörEva Frykler
Verksamhetsområdeschef

Sammanfattning

I syfte att tillgodose stadens behov av servicebostäder för personer med funktionsnedsättningar föreslår förvaltningen att två enheter om vardera sex servicelägenheter, samt en gemensamhetslokal inrättas inom programområdet Älvsjöstaden. AB Familjebostäder är byggherre.

I samband inriktningsärendet ansöktes 0,5 miljoner kronor per enhet i bidrag för beställarstöd. I detta ärende föreslås nämnden ansöka om 1,0 miljoner kronor som startkostnader i enlighet med

¹ Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade

stadsledningskontorets anvisningar om medel för lokaländamål. Nämnden bör därefter söka godkännande från kommunstyrelsens ekonomiutskott om att teckna avtal för lägenheterna med AB Familjebostäder.

Förvaltningen föreslår vidare att stadsdelsnämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna hyreskontrakt i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom verksamhetsområdet för äldre- och funktionsnedsatta som även gjort en bedömning ur jämställdhetsperspektiv. Förslag till beslut bedöms vara neutralt ur jämställdhetsperspektiv och har behandlats i rådet för funktionshinderfrågor den 25 januari 2017, samt i pensionärsrådet och förvaltningsgruppen den 26 januari 2017.

Bakgrund

Behovet av bostäder för personer med fysiska och psykiska funktionsnedsättningar är stort. Stadsdelsnämnderna ska kontinuerligt planera för att tillgodose behoven av dessa typer av bostäder och i samband med att nya områden planeras och byggs skall stadsdelsförvaltningen, tillsammans med byggbolagen och stadens berörda förvaltningar, verka för att olika typer av boenden för personer med funktionsnedsättningar införlivas i dessa planer.

Enligt lagen om stöd och service till funktionshindrade (LSS) är staden ansvarig för att ordna bostäder åt personer med funktionsnedsättning. Efterfrågan på LSS-bostäder är stort i Stockholm. De gruppboende som byggs är stadens gemensamma resurs och lägenheterna förmedlas av socialförvaltningens enhet för förmedling och bedömning.

Stadsdelsnämnden beslutade i september 2016 (dnr 2.6.272-2016) att godkänna inriktningsärendet beträffande utredning av möjlighet till att inrätta två enheter om vardera sex servicelägenheter samt en gemensamhetslokal i samband med planläggning och förprojektering inom programområdet Älvsjöstaden.

Ärendet

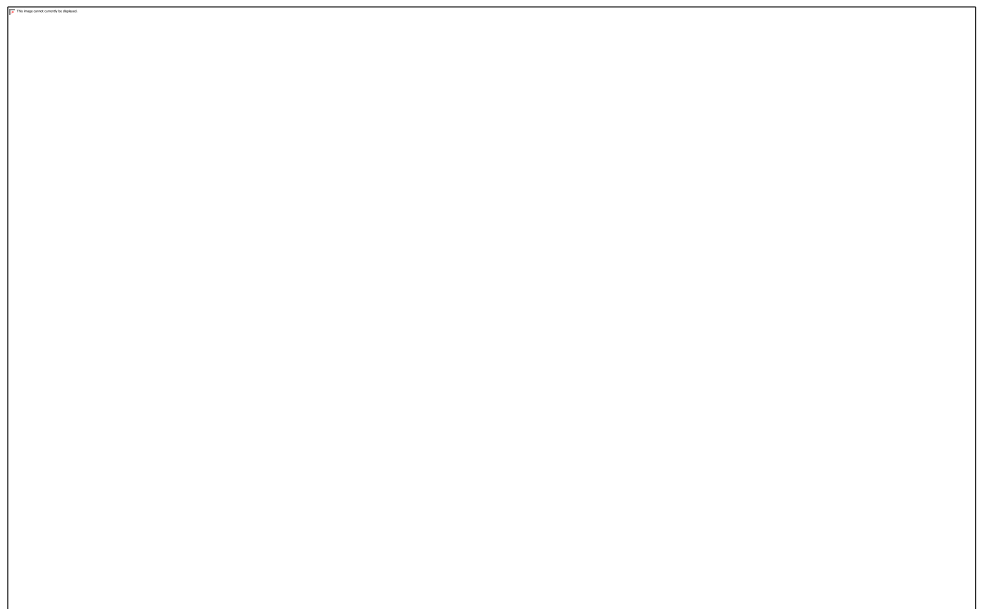
Planområdet Älvsjöstaden ligger i nära anslutning till Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Planförslaget ska tillföra cirka 1775 lägenheter, lokaler, utbyggd skola, ny förskola, nya parker,

idrottshall och bollplan till ett idag renodlat verksamhetsområde. Målet är att skapa en tilltalande boendemiljö med en stadsmässig karaktär, där bostäder och verksamheter samverkar.

Behovet av så kallade LSS-bostäder och bostäder med särskild service är stort. Enligt stadens budget ska byggnadstakten av bostäder för personer med fysiska och psykiska funktionsnedsättningar öka. Det gäller bostäder för grupper som omfattas av lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, så kallade LSS-bostäder. Detta är ett stadsgemensamt ansvar och stadsdelsnämnderna ska säkerställa att behovet av bostäder klaras, bland annat i samverkan med stadens bostadsbolag, Micasa fastigheter i Stockholm AB, stadsbyggnadsnämnden och fastighetsnämnden. Nämnderna ska kontinuerligt planera för att tillgodose behovet av dessa bostäder och löpande redovisa arbetet till stadens genomförandegrupp för utbyggnad av särskilda boendeformer för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning.

De gruppboendestäder och servicebostäder som byggs i Stockholm är stadens gemensamma resurs. Lägenheterna förmedlas av socialförvaltningens enhet för förmedling och bedömning. Efterfrågan på LSS-bostäder i Stockholm är mycket stor. Statistik från socialförvaltningen från januari 2016 visar att antalet personer som bedömts ha behov av bostad med särskild service inom 0 – 6 månader var 231 personer samt inom 0 månader till 3 år, 489 personer.

Programområde Älvsjöstaden vid Älvsjövägen-Götalandsvägen



Servicebostad

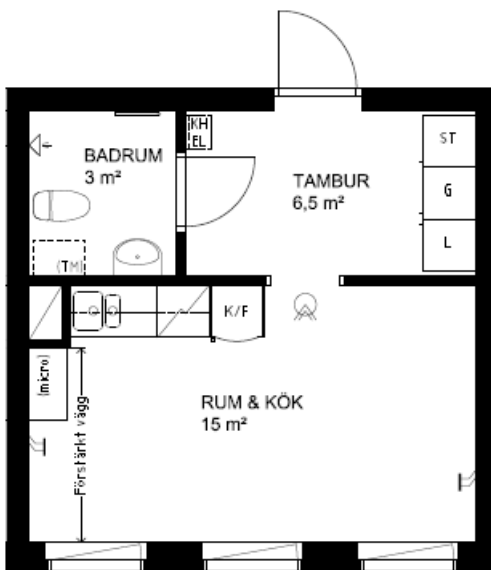
En servicebostad består av ett antal lägenheter som har tillgång till anställd personal samt gemensam service dygnet runt. Lägenheterna ligger vanligtvis utspridda i samma hus eller kringliggande hus. Serviceboende är en mellanform mellan ett helt självständigt boende i egen lägenhet och en lägenhet i gruppboende.

Servicelägenheterna, med ett rum och kök, planeras bli mellan 25-29 kvadratmeter. Varje kök utrustas med spis (glaskeramikhäll och ugn), kyl och frys, Safera fläkt (som släcker bränder vid spis), diskbänk och bänkskiva. Badrummet som ska ha dusch, toalett och handfat kommer att vara helkaklat, golvet i badrummet ska vara halkfritt och spis och eluttag kring köksbänk förses med timers. Inga särskilda handikappanpassningar kommer att göras.

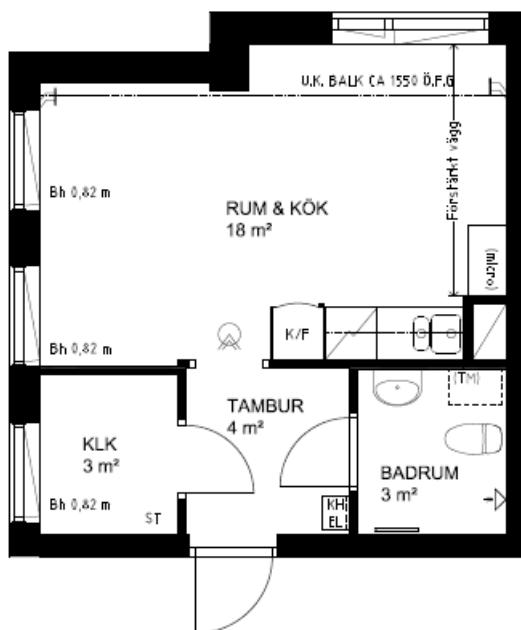
Projektering och ombyggnation har påbörjats och inflyttning planeras ske i augusti 2017.

Lägenhet med olika lösningar

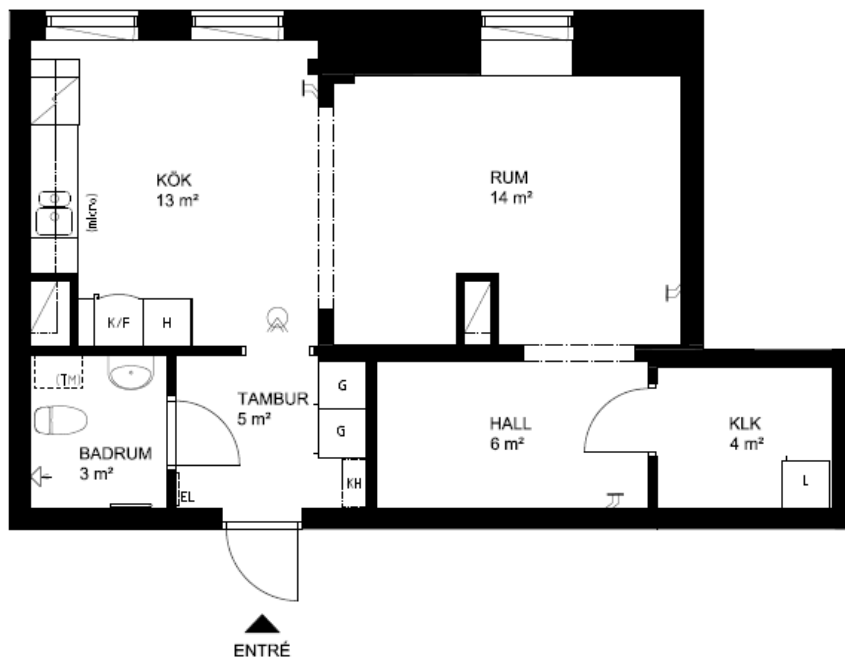
1:a 25 m²



1:a 27,5 m²



Gemensamhetslokal



Ekonomi

Servicelägenheterna kommer inrymmas i ett hus med sex olika plan där lägenheter fördelas utspritt i fem av husets plan. Huset som lägenheterna inryms i har två separata entréer och enheterna kommer att drivas som två separata enheter. Lägenheterna är uppförda med hyresrätt och stadsdelsförvaltningen kommer att ingå ett hyresavtal med AB Familjebostäder.

Inhyrningskostnaden är enligt AB Familjebostäder angiven till cirka 2370 kronor per kvadratmeter för varje lägenhet och gemensamhetslokalen. I detta skede är hyresnivån för lägenheterna bedömd till mellan 5000-6000 kronor per månad för den enskilde beroende på lägenhetsstorlek.

Vid stadsdelsförvaltningarnas andrahandsuthyrning gäller principen att stadens omsorgsfastighetsbolag Micasa Fastigheter i Stockholm AB hyressättningsmodell ska användas. Total hyreskostnad för servicebostäderna och gemensamhetslokalen beräknas till 714 200 tusen kronor per år exklusive moms och totala hyresintäkter från de boende beräknas till cirka 625 775 tusen kronor exklusive moms, varför stadsdelsförvaltningens nettokostnad beräknas till cirka 88 425 tusen kronor per år exklusive moms.

Förvaltningens synpunkter och förslag

I syfte att tillgodose stadens behov av servicelägenheter för personer med funktionsnedsättningar föreslår förvaltningen att två enheter om vardera fem-sex servicebostäder, samt en gemensamhetslokal inrättas inom programområdet Älvsjöstaden, med AB Familjebostäder som byggherre.

I samband inriktningsärendet ansöktes om bidrag 0,1 för beställarstöd. I detta ärende föreslås nämnden ansöka om 1,0 miljoner kronor som startkostnader i enlighet stadsledningskontorets anvisningar om medel för lokaländamål. Nämnden bör därefter söka godkännande från kommunstyrelsens ekonomiutskott om att teckna avtal för lägenheterna med AB Familjebostäder.

Förvaltningen föreslår vidare att stadsdelsnämnden ger stadsdelsdirektören i uppdrag att teckna hyreskontrakt i enlighet med vad som anges i detta tjänsteutlåtande.