



Handläggare
Abdelki Chahin, Tibelya
Tibelya.Abdelki-Chahin@huddinge.se

Inriktning- och genomförandebeslut för uppförande av nytt LSS-gruppboende i Trångsund, fastighet Fantasin 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

1. Besluta om uppförande av LSS-gruppboende på fastigheten Fantasin 1 i Trångsund.
2. Tilldela projektet en investeringsram om 54,3 mnkr för detaljprojektering samt produktion.
3. Uppdra Huddinge Samhällsfastigheter AB att ta fram systemhandlingar samt genomföra projektet.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar ett inriktning- och genomförandebeslut för att etablera ett nytt LSS-boende på fastigheten Fantasin 1 i Trångsund. Beslutet syftar till att säkerställa att kommunen långsiktigt kan tillgodose behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning, i enlighet med Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Kommunens behovsanalys indikerar ett underskott av LSS-platser, och det föreslagna boendet är en del av kommunens strategi för att säkerställa lagstadgade insatser och främja social hållbarhet samt öka livskvaliteten för de berörda individerna.

Den föreslagna investeringsramen för projektet uppgår till 54,3 mnkr, vilket inkluderar kostnader för detaljprojektering och produktion. Driftskostnaderna beräknas uppgå till cirka 3,2 mnkr per år. Byggnationen beräknas påbörjas under 2025 och stå färdigt 2027, vilket kommer att öka kommunens kapacitet för LSS-boenden och ge personer med funktionsnedsättning en trygg och tillgänglig boendemiljö.

Projektet, som initierades 2017, saknar inriktningsbeslut och avviker därmed från de gällande riktlinjerna för kommunens lokalförsörjning. Kommunfullmäktige



behöver fatta beslut om både inriktning och genomförande baserat på befintliga underlag. Beslutet gör det möjligt att gå vidare med detaljprojektering och produktion.

Ärendebeskrivning

Den 02 februari 2022 godkände Huddinge kommun ett mark- och genomförandeavtal med Huddinge Samhällsfastigheter AB för att bygga ett LSS-boende på fastigheten Nytorp 4:7 i Trångsund, numer kallad Fantasin 1¹. Avtalet reglerar marköverlåtelse och ansvar för allmänna anläggningar. Kommunen kommer att få en intäkt om 5 314 000 kronor från försäljning av fastigheten genom direktanvisning till Huddinge Samhällsfastigheter AB. Avtalet reglerar att tillträde kan ske först när bygglov vunnit laga kraft. Kommunen godkände även en nettoinvestering på 500 000 kronor för dessa anläggningar. Projektets syfte var att möta behovet av fler LSS-boenden, med upp till sex lägenheter.

Kommunen beslutade den 2 februari 2022 att anta detaljplanen för Fantasin 1, LSS-boende, i Huddinge kommun. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra uppförande av ett LSS-boende i två våningar med tillhörande komplementbyggnad, parkering samt gårds- och utemiljöer².

Detaljplanen för Fantasin 1 överklagades och den 16 augusti 2022 beslutade Mark- och miljödomstolen att kommunen inte säkerställt i detaljplanen att det finns förutsättningar att hantera dagvattnet och därmed möjliggöra en godtagbar dagvattenhantering. Mark och miljödomstolen upphävde detaljplanen³.

Den 19 januari 2024 ändrade Mark- och miljödomstolen domen då Mark- och miljööverdomstolen fastställde kommunstyrelsens beslut den 2 februari 2022, att anta detaljplan för fastigheten Fantasin 1. Detta efter att Huddinge kommun åberopat en dagvattenutredning som visade på att detaljplanen för Fantasin 1 inte kommer att bidra till en sämre översämningssituation i området. De åtgärder som behövs för att skydda tillkommande bebyggelse mot översvämning finns med som planbestämmelser i detaljplanen⁴.

Vård och omsorgsnämnden har genom deras lokalbehovsprognos identifierat ett ökat behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning inom kommunen. För närvarande är alla platser inom kommunens befintliga LSS-boenden fullbelagda. Kommunen erbjuder därav platser hos externa aktörer runt om i landet. Väntetiderna för platser ökar, vilket riskerar att påverka livskvaliteten för

¹ 02/02-2022 KS, Mark- och genomförandeavtal mellan Huddinge kommun och HUSF avseende Nytorp 4:7 samt beslut om genomförande av projektet, dnr: KS-2021/2360.214.

² 06/05-2020 KS, Detaljplan för LSS-boende på fastighet Nytorp 4:7 i kommundelen Trångsund – beslut om planuppdrag, dnr: KS-2020/390.312

³ 16/08-2022 Nacka Tingsrätt, mark och miljödomstolen. Detaljplan för Nytorp 4:7 i Huddinge kommun, Mål nr: P 1686-22.

⁴ 16/08-2022 Nacka Tingsrätt, mark och miljödomstolen. Detaljplan för Nytorp 4:7 i Huddinge kommun, Mål nr: P 10498-22



berörda individer och deras anhöriga. Enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) har kommunen ett ansvar att tillgodose behovet av bostäder med särskild service.

I kommunstyrelsens lokalresursplan framgår att det idag finns totalt 148 platser inom LSS gruppboende. Kommunen har 91 platser i egen regi och 19 platser är upphandlade på entreprenad inom kommunen. Resterande behov av 38 platser köps från externa aktörer utanför Huddinge kommun. Av de 38 platserna hos externa aktörer utanför kommunen bedömer vård- och omsorgsnämnden att det finns möjlighet att flytta tillbaka 27 brukare till egen regi. I nuläget finns dock inte tillräckligt med kapacitet i egen regi för att kunna ombesörja dessa 27 brukare. Övriga 11 brukare har individuella behov som inte kan tillgodoses inom kommunens egen regi. De personer som har behov som inte kan tillgodoses inom kommunens regi har komplexa behov av stöd som kommunens verksamhet inte har tillräcklig kompetens för och/eller där kostnaderna skulle bli högre än vid en extern placering.

Befolkningsprognosen för 2023–2032 visar på ett tillkommande behov med 47 boendeplatser under prognosperioden 2023 - 2032. Idag, 2024 står 5 personer med gynnande beslut i kö till gruppboende. I det fall de 27 externt placerade brukarna skulle erbjudas plats i egen regi så ökar behovet till 74 boendeplatser fram till och med 2032.

Platser inom egen regi	91
Platser upphandlade på entreprenad	19
Platser köpta från externa aktörer	38
Totalt antal platser 2024	148

Bild 1: Tabell på antal platser inom LSS-gruppboende 2024 enligt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsprognos 2025.

Tillkommande behov 2023–2032 enligt prognos	47
Antal brukare som kan flytta hem från externa aktörer	27 (27 av 38)
Underskott behov till 2032	74

Bild 2: Tabell på underskott av platser inom LSS-gruppboende från 2023–2032 enligt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsprognos 2025.

Kommunens ansvar enligt LSS 9 § 9 Insatser enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) bygger på frivillighet och kräver den enskildes samtycke samt förutsätter att den enskilde kan utöva sitt självbestämmande. Detta innebär att den enskilde kan neka en erbjuden bostad om personen inte anser att erbjudandet motsvarar dennes önskemål om bostadens standard och läge. Verksamhet inom LSS ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet för de personer som omfattas.



En gruppbostad är ett boende för personer med omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov med bemanning dygnet runt. En gruppbostad består av fullvärdiga lägenheter grupperade kring gemensamma utrymmen. En lägenhet inom en gruppbostad är den enskildes egna hem.

Ärendets sammansättning

Till detta tjänsteutlåtande följer bland annat nedan bilagor som tillsammans anger det framtida investeringsprojektets helhet och inriktning.

1. Generellt lokal- och funktionsprogram.
2. Projekteringsunderlag från Huddinge Samhällsfastigheter AB.
3. Preliminär offert från Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Investeringsprojektets process och nämndens roll

Vid hanteringen av detta ärende bör det särskilt uppmärksammas att beslut behöver fattas om både inriktning och genomförande, då projektet saknar tidigare inriktningsbeslut. Projektet initierades 2017 och dess förlopp avviker därmed från kommunens riktlinjer för lokalförsörjning. I detta fall har programarbete samt projektering genomförts innan ett beslut om inriktning har fattats. Det innebär att Kommunfullmäktiges genomförandebeslut inte kan baseras på ett tidigare inriktningsbeslut. Både inriktnings- samt genomförandebeslut i detta ärende behöver därmed baseras på befintliga projekteringsunderlag som grundar sig i vård och omsorgsnämndens generella lokal- och funktionsprogram⁵ samt drift- och investeringskalkyl framtagna av Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Genom inriktnings- och genomförandebeslut från kommunfullmäktige går projektet över till nästa fas i både investering och byggprocessen. Kommunfullmäktiges beslut syftar till att starta detaljprojektering och ger projektet finansiering, både vad gäller drift och investering. Kommunfullmäktiges beslut utgör kommunens beställning till Huddinge Samhällsfastigheter AB att påbörja arbete inför systemhandlingsprojektering samt produktion. När systemhandlingar upprättats och kommunen godkänt slutgiltig projektkalkyl för såväl investering som framtida drift, kan produktion påbörjas.

Bakgrund

År 2017 beställde Huddinge kommun en förstudie av en fristående LSS-gruppbostad från Huddinge Samhällsfastigheter AB⁶. År 2020 gjorde kommunen ytterligare en beställning av en förstudie, denna gång för en fristående gruppbostad enligt LSS på fastigheten Nytorp 4:7, numera kallad Fantasin 1⁷. Vid den tidpunkten benämndes en projekteringsbeställning som en förstudie. Detta

⁵ 2015 SN, Generellt lokal- och funktionsprogram för bostad med särskild service enligt LSS för personer med funktionsnedsättning i Huddinge kommun, dnr: SN-2015/2056.

⁶ 26/06-2017 SN, Beställning av förstudie – LSS boende Mogårdvägen 35-37 och fristående LSS gruppbostad, dnr: SN-2017/1944.273

⁷ 25/03-2020 SOF, Förnyad beställning av förstudie avseende en fristående gruppbostad inom LSS.



innebär att Huddinge kommun har gjort två projekteringsbeställningar till Huddinge Samhällsfastigheter: en första beställning 2017 för att projektera ett gruppboende generellt och en andra beställning 2020 för att projektera ett gruppboende på just den specificerade fastigheten Fantasin 1.

Under 2022 upprättade Huddinge Samhällsfastigheter AB projekteringsunderlag för ett gruppboende på fastigheten Fantasin 1. Både Huddinge Samhällsfastigheter AB och Socialförvaltningen har, i enlighet med kommunstyrelsens uppdrag från 2021, varit delaktiga i planarbetet och planerat gruppboendet i linje med funktionsprogrammet för LSS. Ett generellt lokal- och funktionsprogram framtaget av Socialförvaltningen och godkänt av Socialnämnden i oktober 2015.

Gruppboendets utformning

Gruppboendet planeras bestå av sex lägenheter och gemensamma utrymmen för social samvaro samt möjligheter till integritet och självständighet för den enskilde. Boendet är planerat för att möta målgruppens behov och erbjuda en trygg och stimulerande miljö. I det fortsatta arbetet ska projektet utgå från de projekteringsunderlag⁸ som togs fram av Huddinge Samhällsfastigheter AB 2022. Det nya boendet föreslås etableras i Trångsund på fastigheten Fantasin 1 med beaktande av områdets tillgång till kollektivtrafik, närhet till samhällsservice samt trygghet och tillgänglighet för de boende. Målet är att möjliggöra en smidig etablering som integrerar boendet i den befintliga miljön på ett sätt som främjar inkludering och en god livskvalitet.

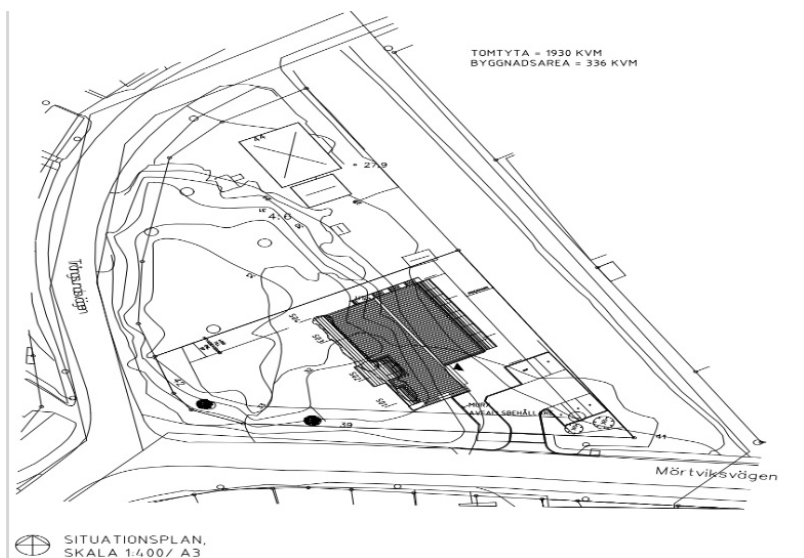


Bild 3: Situationsplan för LSS-boende på fastighet Fantasin 1, Trångsund.

⁸ Nollhandling 16/03–2022, rev. B 13/05–2022, HMXW arkitekter, Nytorp 4:7 Huddinge, LSS-boende.



Datum
2024-12-03

Diarienummer
KS-2024/1791.271

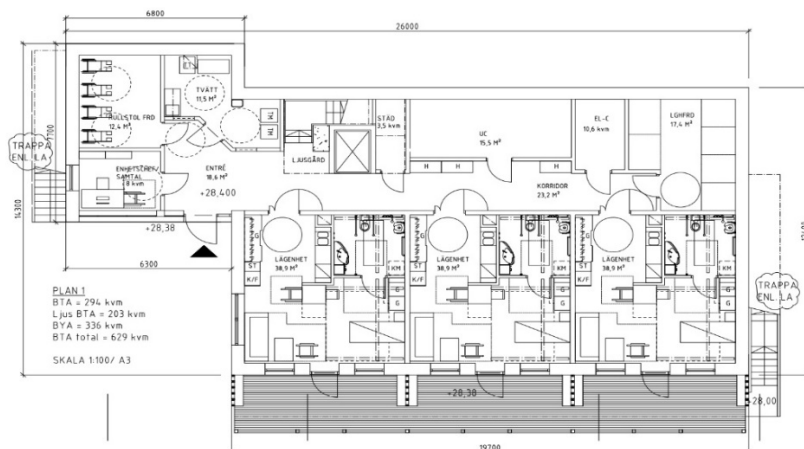


Bild 4: LSS-boende, plan 1. Upprättad 2022-03-16, reviderad 2022-05-13

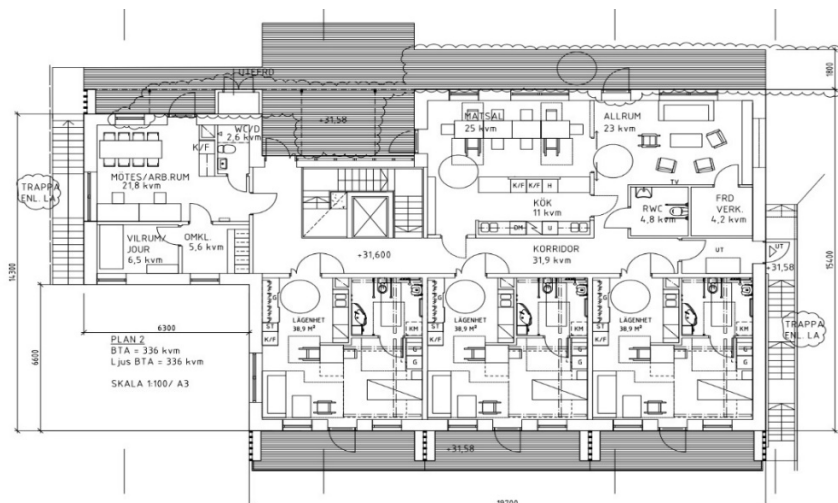


Bild 5: LSS-boende, plan 2. Upprättad 2022-03-16, reviderad 2022-05-13

Investerings- och driftkalkyl

Investeringskalkylen syftar till att ge kommunstyrelsen och kommunfullmäktige en uppskattning om projektets totala behov av investeringsram för det alternativ som förordas.

Huddinge Samhällsfastigheter AB har tagit fram en investeringskalkyl baserad på de projekteringsunderlag som togs fram 2022⁹. Det ska beaktas att beräkningarna görs i ett tidigt skede och att föreliggande handlingar inte är kalkylerbara i detalj. Nyckeltal och referensobjekt används som stöd i kalkylerna.

⁹ 16/10-2024, Preliminär hyra avseende LSS Nytorp, dnr: HS/2023:67



Kalkylen utgörs av investeringskostnader och inkluderar bland annat material, byggherrekostnader, etablering och övriga kostnader. Investeringskalkylen gäller för kostnadsläget 2024.

Den sammanvägda investeringskostnaden är uppskattad till 54,3 mnkr och kommer att medföra en ny hyreskostnad för verksamheten på cirka 3,3 mnkr per år. Kostnadsuppskattningen innehåller inte kostnad för lös egendom och verksamhetstillbehör, som exempelvis:

- Möbler
- Flyttkostnader
- IT, säkerhet- och tekniklösningar

Det åligger vård- och omsorgsnämndens att inventera behovet och äska medel för inventarier samt IT- säkerhet- och tekniklösningar. Övriga kostnader tas inom nämndens beviljade driframmar. Det åligger även nämnden att säkerställa att brukarna av de nybyggda LSS-gruppboendena har de förutsättningar som krävs för att kunna hantera sin hyresbetalning.

Preliminär tidplan

En preliminär tidplan för projektets genomförande ska utarbetas med målsättningen att det nya boendet ska stå färdigt cirka 2 år från beslut. Nedan följer en preliminär tidplan för projektet.

Detaljplan vann laga kraft	Q1 2024
Inriktning- och genomförandebeslut	Q1 2025
Upphandling och detaljprojektering	Q1 2025 – Q3 2026
Byggproduktion	Q1 2026 – Q1 2027
Inflytt	Q1 2027

Bild 6: Preliminär tidplan för projektet.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen bedömer att uppförandet av ett LSS-gruppboende på fastigheten Fantasin 1 i Trångsund är en angelägen åtgärd för att möta det ökande behovet av bostäder för personer med rätt till stöd enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Kommunens behovsanalys visar att antalet personer med beviljade LSS-insatser förväntas öka under de kommande åren, och tillgången till gruppboendestäder inom egen regi är idag begränsad.

Att uppföra ett LSS-boende på fastigheten Fantasin 1 bedöms strategiskt lämpligt trots att fastigheten har vissa utmaningar som påverkar projektets kostnader. Den geografiska placeringen anses fördelaktig för målgruppen med närhet till kommunikationer, service och grönområden, vilket gynnar målgruppens livskvalitet. Även om kostnadsläget är ansträngt bedöms investeringen vara väl



motiverad utifrån lokaliseringens fördelar, det långsiktiga behovet samt dagens ekonomiska förutsättningar.

Den föreslagna investeringsramen om 54,3 mnkr bedöms vara rimlig och täcka både detaljprojektering och produktion av gruppboendet.

Förvaltningen ser också positivt på projektets långsiktiga effekter, där en ökad kapacitet av LSS-boenden bidrar till att säkerställa kommunens förmåga att tillhandahålla lagstadgade insatser och stärka den sociala hållbarheten.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Den föreslagna investeringsramen för projektet uppgår till 54,3 mnkr och omfattar kostnader för detaljprojektering samt produktion av LSS-gruppboendet.

Finansieringen föreslås hanteras inom ramen för kommunens investeringsbudget.

Driftskostnader för boendet finansieras av vård och omsorgsnämnden. En detaljerad hyresoffert kommer att upprättas mellan Huddinge Samhällsfastigheter AB samt kommunen i samband med detaljprojekteringen.

Kommunen har enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) skyldighet att tillhandahålla bostäder med särskild service för personer som har behov av detta. Byggnationen av LSS-boendet på fastigheten Fantasin 1 bidrar till att kommunen kan uppfylla detta lagstadgade ansvar. Projektet ska följa krav enligt plan- och bygglagen (PBL) samt andra tillämpliga regelverk, som tillgänglighets- och arbetsmiljölagstiftning.

Camilla Broo
Kommundirektör

Petra Asplund Eriksson
Ekonomidirektör



Bilagor

1. Huddinge kommuns mark- och genomförandeavtal med Huddinge Samhällsfastigheter AB (KS-2021/2360.214).
2. Antagande av detaljplan Fantasin 1 (KS-2020/390.313).
3. Detaljplan överklagades.
4. Mark- och miljööverdomstolen fastställde kommunstyrelsens beslut.
5. Generellt lokal- och funktionsprogram
6. Beställning av förstudie för fristående gruppbostad.
7. Beställning av förstudie för fristående gruppbostad på fastigheten Fantasin 1.
8. Projekteringsunderlag bilder
9. Investeringskalkyl

Övriga Bilagor

1. Plankarta
2. Planbeskrivning

Beslutet ska skickas till

Vård- och omsorgsnämnden
Kommunstyrelsen
Huddinge Samhällsfastigheter AB
Vård- och omsorgsförvaltningen
Avdelning för budget och verksamhetsstyrning
Strategisk fastighet- och lokalsektion