

Datum: 2024-09-10

Dnr: 2024-289

Direktionen 2024-10-24

Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje

Handläggare: Stefan Helmér

## Ny gruppbostad LSS Hallstavik

### Förslag till beslut

Direktionen för Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje ger kommunfullmäktige i uppdrag att bereda beslut om byggnation av ny gruppbostad inom Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i Hallstavik.

Ann-Sophie Holgersson  
Förbundsdirektör

### Sammanfattning

Den planerade nyproduktionen är ett led i en övergripande strategi att på sikt uppdatera vistelsemiljön för målgruppen, där en rad befintliga boenden inte håller den standard och funktionalitet som de nyproduktioner som etablerats i kommunen under de senaste åren.

Beslut gällande ansvarig utförare för verksamheten kommer att beredas av förvaltningen vid ett eventuellt godkännande av nyproduktionen.

Den förslagna nyproduktionen är belägen på adressen Skolvägen 3, 76334 Hallstavik med fastighetsbeteckning Hallsta 2:78, cirka 500 meter från centrala Hallstavik. Verksamheten kommer erbjuda en kapacitet med sex fullvärdiga lägenheter samt gemensamhetslokal och personalutrymmen.

---

#### Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje

Postadress:

Box 801

761 28 Norrtälje

E-post: [registrator.sjukvardomsorg@norrtalje.se](mailto:registrator.sjukvardomsorg@norrtalje.se)

Telefon: 0176-710 00 (Norrtälje kommuns växel)

Hemsida: <http://kson.norrtalje.se>

Besöksadress:

Rubingatan 2

Norrtälje

Den totala hyreskostnaden, internhyran, för förvaltningen beräknas till 1 670 000 kronor per år och över avtalsperioden, exklusive indexuppräknningar, 25 050 000 kronor vilket motsvarar 3 287 kronor per kvadratmeter vid inflyttning. Hyresnivån inkluderar beräknat underhåll med 75 kronor per kvadratmeter, drift 35 kronor per kvadratmeter, media 75 kronor per kvadratmeter samt administration 35 kronor per kvadratmeter.

### **Beskrivning av ärendet**

Personer med funktionsnedsättning kan efter ansökan få insatsen bostad med särskild service för vuxna beviljad enligt Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade. Enligt lagen ska personer med omfattande funktionsnedsättningar tillförsäkras goda levnadsvillkor och kommunen har en skyldighet att erbjuda plats när beslut fattats.

En gruppbofastad är till för personer med funktionsnedsättning som har ett så stort tillsyns- och omvårdnadsbehov att de behöver personal dygnet runt. I insatsen ingår omvårdnad och all hjälp som behövs i den dagliga livsföringen för att tillgodose den enskildes psykiska, fysiska och sociala behov. Lägenheterna i gruppbofastaden kommer vara fullvärdiga och finnas i direkt anslutning till gemensamhets- och personalutrymmen. Förvaltningen ser ett behov av en verksamhet som möter upp personer med framför allt autism och intellektuell funktionsnedsättning.

2024-04-25 under § 142 beslutade Direktionen för Kommunalförbundet sjukvård och omsorg i Norrtälje att anta kommunalförbundets lokalförsörjningsbehov 2024–2033. Med ärendet infördes en ny struktur där förvaltningens lokalförsörjningsbehov årligen redovisas och beslutas om samt styr mot budgetprocessen.

Planeringen av en ny gruppbofastad för personer inom LSS, med bedömd driftstart kvartal 1 2026 har sin grund i kommunens

lokalförsörjningsplan som bygger på befolkningsprognosen för Norrtälje kommun under 2023-2033 gällande invånare i behov av plats i gruppboende. Lokalresursplanen visar ett behov av ytterligare boendeplatser 2026 då gruppboendestaden planeras vara färdigställd. Enligt prognos kvarstår bristen under hela prognosperioden till och med år 2033. Målgruppens förväntade storlek är knuten till befolkningsutvecklingen och i genomsnitt 43 personer per varje 10 000 invånare 22 år och äldre bedöms vara i behov av en insats i form av plats i grupp- eller serviceboende. Generellt bedöms fler vara i behov av en boendeplats i gruppboende än i serviceboende.

Förvaltningen har i samverkan med Norrtälje kommuns fastighetsavdelning och byggherren arbetat fram ett förslag för en kvalitativ och verksamhetsanpassad gruppboende.

Fastigheten är belägen på adressen Skolvägen 3, 76334 Hallstavik med fastighetsbeteckning Hallsta 2:78, cirka 500 meter från centrala Hallstavik. Verksamheten kommer erbjuda en kapacitet med 6 fullvärdiga lägenheter samt gemensamhetslokal och personalutrymmen.

Den föreslagna avtalsperioden för fastigheten löper över 15 år från och med inflyttningsdatum. Fastighetsbolaget som ansvarar för byggnationen tillika är hyresvärd är Thelandersson Bostäder, organisationsnummer: 559113-2500. Thelandersson Bostäder kommer säkerställa att lokaliteterna och dess vistelsemiljö uppfyller samtliga lagkrav som en gruppboende inom LSS (lagen om stöd och service) föreskriver.

Den planerade nyproduktionen stödjer den övergripande strategin att på sikt uppdatera vistelsemiljön för målgruppen, där en rad befintliga boenden inte håller den standard och funktionalitet som bedöms adekvat.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Den rådande inflationen och världsläget har bland annat drivit upp byggkostnaderna vilket påverkat kvadratmeterhyran till högre nivåer än tidigare. I förhandlingar med fastighetsägaren, Thelandersson Bostäder, är hyreslängden satt till femton (15) år. Norrtälje kommuns fastighetsavdelning har beräknat kostnaden som kommer belasta förvaltningen via interhyresfilen utifrån 3 287 kronor per kvadratmeter. Kostnaden inkluderar hyresgästens, Norrtälje kommuns, kostnader för underhåll, drift och administrativa kostnader. Den totala hyreskostnaden för förvaltningen beräknas till 1 670 000 kronor per år och över avtalsperioden, exklusive indexuppräknings, 25 050 000 kronor.

För den enskilde kommer ovan beräkning att generera en hyresnivå på cirka 8 000 kronor i månaden för en lägenhet på 40 kvadratmeter. Utöver den direkta hyreskostnaden tillkommer ersättningar till den framtida utföraren för drift av verksamheten, motsvarande cirka 5 000 kronor per plats och dygn.

Sammantaget uppgår kostnadsökningen, inkluderat hyresintäkter som förvaltningen erhåller, till cirka 12 270 000 kronor för verksamhetsår 2026 då verksamheten planeras att driftsättas.

Den sammantagna beskrivna ökningen av kostnadsmassan för förvaltningen bör återspeglas i ett högre anslag i medlemsbidraget.

### **Effekter för sammanhållen vård och omsorg**

Inga specifika effekter.

### **Barnperspektiv**

Barnperspektivet beaktas inom ramen för boverkets krav och riktlinjer. Det åligger sedan utföraren av verksamheten att säkerställa att besök av barn och ungdomar i verksamheten hanteras på ett tryggt och säkert sätt.

### **Förvaltningens synpunkter**

Förvaltningen ser positivt på att en ny verksamhet med 6 platser upprättas i Hallstavik. Behovet av nya platser är förankrat i den kapacitets- och lokalförsörjningsplanering som föreligger och grundar sig på befolkningsprognosen. Den ökade volymen av boendeplatser möjliggör såväl reducering av befintlig kö som hemtagning av personer som placerats externt.

### **Bilaga**

1. Utkast hyresavtal Thelandersson Bostäder -Norrtälje Kommun

### **Beslut skickas till**

Region Stockholm ([registrator.rlk@regionstockholm.se](mailto:registrator.rlk@regionstockholm.se))

Norrtälje kommun ([kommunstyrelsen@norrtalje.se](mailto:kommunstyrelsen@norrtalje.se))