

## Ny gruppbostad LSS Hårnacka Norrtälje

### Förslag till beslut

Direktionen för Kommunalförbundet Sjukvård och omsorg i Norrtälje föreslår för kommunfullmäktige att bereda beslut om inhyrning av ny gruppbostad enligt Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i Hårnacka Norrtälje.

Ann-Sophie Holgersson  
Förbundsdirektör

### Sammanfattning

Ärendet avser förslag till inhyrning av en ny gruppbostad enligt Lag om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Den föreslagna nyproduktionen är belägen på adressen Dalskärsvägen 3 i Norrtälje, med fastighetsbeteckning Hårnacka 3:2.

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. Den aktuella nyproduktionen föreslås att ersätta Knutens gruppbostad i Norrtälje. Knutens gruppbostad är en modulkonstruktion med ett tillfälligt bygglov som går ut i augusti 2027. En ytterligare och viktig parameter är att Knutens gruppboende endast har 5 platser vilket påverkar de ekonomiska nyckeltalen negativt. Den föreslagna nyproduktionen i Hårnacka kommer inrymma 6 boendeplatser samt gemensamhetslokal och personalutrymmen.

Den totala hyreskostnaden, internhyran, för förvaltningen beräknas till 1 904 525 kronor per år och över avtalsperioden, exklusive indexuppräknings, 28 567 875 kronor vilket motsvarar 3 540 kr/kvm vid inflyttning. Hyresnivån inkluderar, den av fastighetskontoret beräknade underhållskostnaderna.

### Beskrivning av ärendet

Ärendet avser förslag till inhyrning av en ny gruppboende inom LSS. Den nya gruppboenden är planerad som en ersättning för Knutens gruppboende där det tillfälliga bygglov utlöper ut augusti 2027. Den nya föreslagna fastigheten är belägen i Hårnacka i Norrtälje kommun.

En gruppboende enligt LSS 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. Förvaltningen ser ett behov av en verksamhet som möter upp personer med framför allt autism och intellektuell funktionsnedsättning.

2025-04-29 under §48 beslutade Direktionen för Kommunalförbundet sjukvård och omsorg i Norrtälje att anta kommunalförbundets lokalförsörjningsbehov 2025–2034. Med ärendet infördes en ny struktur där förvaltningens lokalförsörjningsbehov årligen redovisas och beslutas om, samt styr mot budgetprocessen.

Planeringen av en ny gruppboende för personer inom LSS, med bedömd driftstart kvartal 3, 2026 har sin grund i att den nuvarande verksamheten Knuten är en modullösning som står på tillfälligt bygglov och löper ut augusti 2027. Vidare kommer den föreslagna nyproduktionen öka volymen från 5 till 6 platser, vilket genererar positiva ekonomiska effekter gällande förhållandet mellan personal och antalet placerade brukare.

Byggherren, tillika fastighetsbolaget Dalkärret LSS AB har kommunicerat en kvalitativ och verksamhetsanpassad vistelsemiljö för såväl klienterna som tjänstgörande personal. Byggherren kommer säkerställa att lokaliteterna och dess vistelsemiljö uppfyller samtliga lagkrav som ett gruppboende inom LSS föreskriver. Såväl fastighetsavdelningen på Norrtälje kommun som KSONs förvaltningen ser att fastigheten lever upp till samtliga lagkrav gällande utformning och funktionalitet för målgruppen.

Den föreslagna nyproduktionen är belägen på adressen Dalskärsvägen 3, Norrtälje med fastighetsbeteckning Hårnacka 3:2. Verksamheten kommer erbjuda en kapacitet med 6 fullvärdiga lägenheter samt gemensamhetslokal och personalutrymmen. Den

föreslagna avtalsperioden löper över 15 år från och med inflyttningsdatum

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

### **Ekonomiska konsekvenser**

I förhandlingar med fastighetsägaren, Dalkärret LSS AB, är hyreslängden föreslagen till femton (15) år. Fastighetsavdelningen på Norrtälje kommun har beräknat kostnaden som kommer belasta förvaltningen via hyresfilen utifrån 3540 kronor per m<sup>2</sup>. Kostnaden inkluderar hyresgästens, Norrtälje kommun, kostnader för underhåll, drift och administrativa kostnader. Den totala hyreskostnaden för förvaltningen beräknas till 1 904 525 kronor per år och över avtalsperioden, exklusive indexuppräknings, 28 567 875 kronor.

Den föreslagna nyproduktionen kommer att ersätta den befintliga verksamheten Knuten gruppboende, som har en hyreskostnad om 1 566 000 per år vilket motsvarar en m<sup>2</sup> hyra om 3464 kronor.

Gällande intäkterna för förvaltningen så beräknas Hårnacka generera 645 000 kronor per år mot Knutens 537 000 kronor vilket har sin förklaring i det ökade platsantalet från 5 till 6 platser. Således landar förvaltningens kostnader, efter, hyresintäkterna på 1 259 525 kronor per år mot nuvarande 1 028 590 kronor, vilket motsvarar en kostnadsökning på ca. 230 525 kronor per år och totalt under hyresperioden 3 457 875 kronor, exklusive indexuppräknings.

Utöver den direkta hyreskostnaden tillkommer ersättningar till utföraren för driften av verksamheten som beräknas uppgå till cirka 4000 kronor per plats och dygn. Vid 100% beläggningsgrad ökar den totala ersättningen till utföraren med 1 460 000 kronor per år.

Sammantaget uppgår kostnadsökningen, inkluderat hyresintäkter som förvaltningen erhåller, till cirka 1 690 525 kronor för verksamhetsåret 2027 då verksamheten planeras att driftsättas.

För den enskilde hyresgästen kommer ovan beräkning att generera en hyresnivå på cirka 8958 kronor för en lägenhet på 40m<sup>2</sup>.

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

### **Barnperspektiv**

Barnperspektivet beaktas inom ramen för boverkets krav och riktlinjer. Det åligger sedan utföraren 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 Hårnacka, Norrtälje. Behovet av en ersättningsverksamhet för Knuten gruppboende är stort, dels utifrån det faktum att befintlig verksamhet står på tillfälligt bygglov, men även att verksamheten endast erbjuder 5 boendeplatser.

### **Bilagor**

Utkast hyresavtal Dalkärret LSS -Norrtälje Kommun.

### **Beslut skickas till**

Region Stockholm (registrator.rlk@regionstockholm.se och registrator.hsf@regionstockholm.se)  
Norrtälje kommun (kommunstyrelsen@norrtalje.se).