

**Socialförvaltningen
Enskede- Årsta – Vantörs
stadsdelsförvaltning**

Dnr EÅV 2024/963
Dnr EÅV 2024/963

Handläggare
Socialförvaltningen
Cecilia Gusting
Telefon: 08- 508 255 75

Till
Socialnämnden
2025-09-23

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd
Eskil Swerkersson
Telefon: 08- 508 140 20

Enskede- Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd
2025-09-25

En ny friliggande gruppbostad för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service (LSS 9:9) i Enskede- Årsta-Vantör, De Gamlas Hem 2

Inriktningsärende

Förvaltningens förslag till beslut

Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten De Gamlas Hem 2 i Stureby.

Sammanfattning

Detta inriktningsbeslut har som syfte att fastställa principer och mål som ska vägleda planering och uppförande av en gruppbostad enligt LSS. Beslutet baseras på stadens funktionsprogram för bostäder med särskild service enligt SoL och LSS samt för stödboenden.

I stadens boendepplan noteras en brist på bostäder för personer med funktionsnedsättningar enligt LSS och SoL, och behovet förväntas öka. Socialförvaltningen planerar att beställa en ny gruppbostad på fastigheten De Gamlas Hem 2, som ska hyras av stadsdelsförvaltningen.

Boendet är en friliggande gruppbostad med sex lägenheter och gemensamhetsytor med en total yta på 419 kvadratmeter. Det kommunala bolaget Micasa beräknar tillträde till gruppboastaden år 2028.

Hyran för år 1 – 3 för gruppboastaden är uppskattad till cirka 2,7 miljoner kronor. Från år 4 minskar hyreskostnaden till en uppskattad hyra på cirka 2 miljoner kronor. Nettohyreskostnaden för gruppboastaden uppgår från år 4 till cirka 455 kronor per lägenhet per dygn.

Socialförvaltningen
Avdelningen för strategi och utveckling

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

Enskede- Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning föreslår att:
Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten De Gamlas Hem 2 i Stureby till en uppskattad hyreskostnad om cirka 2,7 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen föreslår att:
Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten De Gamlas Hem 2 i Stureby.

Bakgrund

Stadsdelsnämnderna har tidigare haft ett ansvar för att öka antalet bostäder med särskild service (grupp- och servicebostäder) i staden. Från och med budgetåret 2022 övergick beställaransvaret för dessa bostäder till socialnämnden.

Det finns ett stort behov av bostäder för personer med funktionsnedsättning som inte tillgodoses av det nuvarande beståndet av bostäder med särskild service i staden.

En gruppbostad riktar sig till personer med omfattande behov av tillsyn och omvårdnad, som kräver ständig närvaro av personal. Gruppboستaden består av ett sex lägenheter som är samlade runt gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp finns tillgänglig dygnet runt för att tillgodose de boendes samtliga stödbehov, inklusive hjälp med fritidsaktiviteter.

Framförallt ser man ett prioriterat behov av gruppboستäder i friliggande byggnader, där personer kan bo som behöver en bostadsform som kan anpassas mer efter deras behov, samt minskad risk för störningar av och från kringboende.

Ärendet

Socialförvaltningen och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning planerar för en friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten De Gamlas Hem 2 i Stureby i samråd med det kommunala bolaget Micasa.

Gruppboستaden består av sex lägenheter, gemensamhets- och personalytor på en total yta på cirka 419 kvadratmeter. Varje lägenhet är cirka 40 kvadratmeter och placeras i markplan med närhet till gemensamma utrymmen. Det planeras även för en gemensam uteplats och varje lägenhet kommer ha en egen uteplats. Friliggande gruppboستäder är avsedda att erbjuda hög säkerhet med flera in- och utgångar, möjlighet att avskärma boendet, samt ljudisolering mot både inkommande och utgående ljud. Totalt skulle Enskede - Årsta- Vantörs stadsdelsförvaltning hyra in 419 kvadratmeter.

Arbetet med planlösningen har utgått från Funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende, 2024. Planritning för gruppboenden redovisas i kommande genomförandeärende.



Figur 1, Vy från backen, där man går upp mot tomten



Figur 2, Landskapsskiss på flygfoto

Ekonomi

Projektet avser hyresrätter vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av det kommunala bolaget Micasa.

Hyran för år 1 – 3 för gruppboenden är uppskattad till cirka 2,7 miljoner kronor. Från år 4 minskar hyreskostnaden till en uppskattad hyra på cirka 2 miljoner kronor. I detta skede är årshyran preliminär, slutgiltig hyresnivå redovisas i kommande genomförandeärende.

Hyresintäkten beräknas till cirka 60 000 kronor per månad och ger en total intäkt på cirka 720 000 kronor per år. Vilket då skulle motsvara en månadshyra för den enskilde på cirka 10 000 kronor. Slutgiltig hyra ska förhandlas med hyresgästföreningen.

Nettohyreskostnaden förväntas från år fyra till 455 kronor. Beslut om hyresform fattas i samband med genomförandeärendet.

I vanliga fall är riktvärdet att gruppbestäder bör ligga på en nettohyreskostnad på under 300 kronor per boende och dygn. Då detta är en nybyggd, fristående, gruppbestad med möjlighet att anpassa för boendekategorier som är svårplacerade i gruppbestäder i flerbostadshus eller andra tätbebyggda områden, kan det stora behovet motivera en högre kostnad. Särskilt om möjlighet finns att boende som idag är placerade i annan kommun, på grund av platsbrist, kan få flytta tillbaka till Stockholm igen.

För närvarande är antalet friliggande gruppbestäder i Stockholm lägre än behovet, vilket leder till att dessa boenden måste köpas in hos externa leverantörer oftast belägna i andra kommuner. Det bedöms att den totala kostnaden för friliggande gruppbestäder blir lägre genom nybyggnation inom staden istället för att köpa in externt.

Stockholms stad har under 2024 haft 86 personer placerade på individuella avtal i friliggande gruppbestad, man uppskattar att ungefär 50 procent av dem hade kunnat placeras inom staden om platser kunnat erbjudas.

Även om det för staden som helhet är ekonomiskt fördelaktigt att bygga friliggande gruppbestäder belastar det berörda stadsdelsnämnders budget. Stadens ekonomiska modell behöver ses över för att säkerställa att de stadsdelsnämnder som bidrar till utbyggnaden får ersättningar som bättre motsvarar de höga hyreskostnaderna.

För att hantera de relativt höga hyresnivåerna kommer Enskede - Årsta - Vantörs stadsdelsförvaltning ansöka om medel för lokaländamål från stadsledningskontoret.

Tidplan

Byggaktören Micasa beräknar att fastigheten ska vara färdigställd år 2028.

Risker

Det finns risker kopplade till de ständigt ökande kostnaderna för material och arbetskraft, vilket kan påverka projektets övergripande genomförbarhet. Den ekonomiska osäkerheten kan utgöra ett hot mot projektets framgång.

I händelse av avslag på genomförandeärendet eller avslut av något skäl i ett senare skede direktfaktureras förgäveskostnader enligt samverkansavtalet med Micasa på cirka 2 miljoner kronor till socialförvaltningen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling, i samråd med Enskede - Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning.

Socialförvaltningens förvaltningsgrupp har behandlat ärendet den 17 september 2025 och rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att granska ärendet den 18 september 2025. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

Ärendets tidplan

Beslut Enskede- Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd 2025-09-25

Beslut socialnämnden 2025-09-23

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. Boendeplanen visar på ett stort behov av fler bostäder fram till 2034, eftersom det för närvarande råder ett underskott på boendeplatser. Projektmålet är att minska detta underskott genom att skapa sex nya platser fram till år 2028.

Fastigheten De Gamlas Hem 2 är belägen längs Tussmötesvägen i Stureby och ligger i ett lugnt område med närhet till grönområden, service och kollektivtrafik. Lägenheternas utformning är fördelaktig eftersom de, förutom vanliga bekvämligheter, även har egen uteplats eller balkong. Både utformning och placering är avsedda att främja självständighet för de boende. Den planerade verksamheten, som innebär att personal finns tillgänglig dygnet runt, förväntas leda till ökad aktivitet och rörelse från både boende och personal i området, vilket bedöms som positivt för trivseln.

I Stockholm råder bostadsbrist med högt tryck på nybyggnation. Friliggande gruppbostäder kräver särskilda utrymmen och miljöer, vilket gör dem mindre konkurrenskraftiga jämfört med andra, mer lönsamma bostadsprojekt. Dessutom är efterfrågan på mark stor, och både kommuner och privata aktörer prioriterar ofta bostäder som ger högre ekonomisk avkastning, vilket försvårar markanskaffning för dessa bostäder.

Enskede- Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning föreslår att: Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten De Gamlas Hem 2 i Stureby till en uppskattad hyreskostnad om cirka 2,7 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärende gällande projektering

av en friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten De Gamlas
Hem 2 i Stureby.

Veronica Carstorp
Wolgast
Wolgast
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Leif Kananen
T.f. stadsdelsdirektör
Enskede- Årsta- Vantörs
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Veronica Carstorp Wolgast, Stadsdelsdirektör	2025-09-09
Leif Kananen, T.f. stadsdelsdirektör	2025-09-09