Socialförvaltningen
Skarpnäcks stadsdelsförvaltning

Dnr SKA 2026/713
Dnr SKA 2026/713

Handläggare
Socialförvaltningen
Ulrike Donnerhack
Telefon: 08-50825948

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning
Johanna Sandberg
Telefon: 08-50815080

Till
Socialnämnden
2026-11-24

Skarpnäcks stadsdelsnämnd
2026-11-19

Friliggande gruppbostad för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade på fastigheten Myntmästaren 2, Skarpnäck

Inriktningsärende

Förvaltningarnas förslag till beslut

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning föreslår att:

1. Skarpnäcks stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av en ny friliggande gruppbostad enligt LSS i fastigheten Myntmästaren 2 i Skarpnäcks stadsdelsområde till en uppskattad första årshyra om cirka 2,8 miljoner kronor.

Sammanfattning

Socialförvaltningen planerar att beställa en ny friliggande gruppbostad på fastigheten Myntmästaren 2, i Skarpnäcks stadsdelsområde, som ska hyras av stadsdelsförvaltningen.

Stadens boendeplan[1] visar på ett stort underskott på boendeplatser fram till 2035. Projektmålet är att minska detta underskott genom att skapa sex nya platser fram till år 2029.

Boendet är en friliggande gruppbostad med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalytor med en total yta på cirka 463 kvadratmeter. Byggaktören Micasa Fastigheter AB uppskattar att gruppbostaden är färdigställd år 2029. Den beräknade totala årshyran uppgår till cirka 2,8 miljoner kronor.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning föreslår att:

1. Skarpnäcks stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av en ny friliggande gruppbostad enligt LSS i

[1] Dnr 2026/117

Socialförvaltningen

Storforsplan 36
Box 44
123 21 Farsta
Växel 08–50825000
socialforvaltningen@stockholm.se
https://start.stockholm

fastigheten Myntmästaren 2 i Skarpnäcks stadsdelsområde till en uppskattad första årshyra om cirka 2,8 miljoner kronor.

Socialförvaltningen föreslår att:

1. Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en ny friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten Myntmästaren 2 i Skarpnäcks stadsdelsområde.

Bakgrund

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 och som kräver ständig närvaro av personal. Gruppbostaden består av sex fullvärdiga 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.

Fastigheten Myntmästaren 2 ligger väster om Bagarmossen och har tillgång till kollektivtrafik i form av buss i Pungpinan på cirka 700 meters avstånd, samt längs med Sockenvägen på cirka 800 meters avstånd. Närmsta tunnelbanestation finns i Bagarmossen på cirka en kilometers avstånd. Närmsta kommersiell service i form av bland annat livsmedelsbutiker finns i Bagarmossen.

Ärendet

Socialförvaltningen planerar i samverkan med Skarpnäcks stadsdelsförvaltning för en friliggande gruppbostad enligt LSS med grundläggande tillgänglighet (normalnivå) på fastigheten Myntmästaren 2, i Skarpnäcks stadsdelsområde, i samråd med byggaktören och fastighetsägaren Micasa Fastigheter AB.

Lägenheterna i gruppbostaden är i dagsläget cirka 50 kvadratmeter stora och sammantaget utgör bostäderna en total yta på 269 kvadratmeter. Gemensamhets- och personalytor utgör en total yta på 194 kvadratmeter. Totalt skulle Skarpnäcks stadsdelsförvaltning hyra in 463 kvadratmeter. Detta är ett tidigt skede av projektet vilket innebär att storlek på både lägenheterna och gemensamhets- och personalytor kan förändras.

Arbetet med planlösningen har utgått från *Funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende*[2]. Planritning för gruppbostaden kommer redovisas i kommande genomförandeärende.



1. Kartbild över området, fastigheten Myntmästaren 2 är markerad med rosa polygon

Ekonomi

Projektet avser hyresrätter vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av Micasa Fastigheter AB. En första årshyra för gruppbostaden är uppskattad till cirka 2,8 miljoner kronor. I detta skede är årshyran preliminär, slutgiltig hyresnivå och nettohyreskostnad redovisas i kommande genomförandeärende.

Utöver hyreskostnaden belastas projektet av kostnader som direktfinansieras av socialförvaltningen. Dessa omfattar utredningskostnader om cirka 185 500 kronor inklusive moms samt tomträttsavgäld under projekttiden.

Stadsdelsförvaltnings hyresintäkt från de boende beräknas till cirka 58 500 kronor per månad, vilket ger en total intäkt på cirka 700 000 kronor per år. Detta skulle då motsvara en genomsnittlig månadshyra på cirka 9 700 kronor per person. Slutgiltig hyra förhandlas med hyresgästföreningen.

För nybyggda gruppbostäder utgår ett bidrag för merkostnader som fördelas till stadsdelsnämnderna under 3 år från det att boendet startar. Skarpnäcks stadsdelsförvaltning är berättigade detta bidrag förutsatt att medel finns avsatta i kommunfullmäktiges budget det året verksamheten startar.

För närvarande är tillgången till friliggande gruppbostäder i Stockholms stad otillräcklig i förhållande till det identifierade

[2] Dnr 2024/235

behovet. Detta medför att staden behöver köpa platser av externa utförare, vilka i de flesta fall är belägna i andra kommuner. Bedömningen är att nybyggnation av friliggande gruppbostäder inom stadens egen verksamhet innebär en lägre total kostnad än fortsatt köp av externa boendeplatser. En utökad kapacitet inom staden bedöms även bidra till ökad kontinuitet, förbättrade förutsättningar för uppföljning och större möjligheter att erbjuda boenden i den enskildes närområde.

Tidplan

Byggaktören Micasa Fastigheter AB beräknar att projektet ska vara färdigställt år 2029.

Risker

Det finns en risk kopplad till projektets tidplan till följd av det osäkra marknadsläget, vilket kan innebära att bostadsprojektet skjuts fram i tiden eller försenas.

Vidare behöver förutsättningarna för den planerade användningen fortsatt beaktas i förhållande till gällande detaljplan. Om det i kommande skede bedöms finnas behov av ytterligare planmässiga åtgärder kan detta påverka projektets tidplan och kostnader.

En ytterligare risk är ökade kostnader för material och arbetskraft, vilket kan påverka projektets ekonomiska förutsättningar och genomförbarhet.

I händelse av avslag på kommande genomförandeärende eller avslut av något skäl i ett senare skede direktfaktureras förgäveskostnader enligt samverkansavtalet med Micasa Fastigheter AB på cirka 2,9 miljoner kronor till socialförvaltningen.

Om projektet inte kan genomföras påverkas Stockholms stads möjligheter att tillgodose behovet av friliggande gruppbostäder, då det redan idag finns en betydande brist på denna boendeform.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling, i samråd med Skarpnäcks stadsdelsförvaltning.

Socialförvaltningens förvaltningsgrupp har behandlat ärendet den 18 november 2026 och rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att granska ärendet den 19 november 2026. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

Ärendets tidplan

Beslut socialnämnden 2026-11-24
Skarpnäcks stadsdelsnämnd 2026-11-19

Förvaltningens synpunkter och förslag

Boendeplan LSS och SoL 2026–2035[3] är ett underlag för att planera och tillgodose stadsdelsnämndernas behov av bostäder med särskild service respektive bostäder med särskilt stöd. Av stadens boendeplan framgår ett stort behov av fler bostäder fram till 2035, då det idag råder underskott på boendeplatser. Behovet av friliggande gruppbostäder är särskilt stort.

Den beräknade hyreskostnaden för gruppbostaden är hög och innebär en betydande kostnad för staden. Mot bakgrund av det stora behovet av nya gruppbostäder, särskilt friliggande gruppbostäder, bedömer förvaltningen trots den höga kostnadsnivån att det är angeläget att projektet drivs vidare.

Sammantaget bedömer förvaltningen att projektet bidrar till att möta stadens behov av fler gruppbostäder och skapar förutsättningar för en ändamålsenlig boendemiljö som främjar de boendes självständighet.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning föreslår att:

1. Skarpnäcks stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av en ny friliggande gruppbostad enligt LSS i fastigheten Myntmästaren 2 i Skarpnäcks stadsdelsområde till en uppskattad första årshyra om cirka 2,8 miljoner kronor.

Socialförvaltningen föreslår att:

1. Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en ny friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten Myntmästaren 2 i Skarpnäcks stadsdelsområde.

Veronica Carstorp Wolgast
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Jonas Lauri
Stadsdelsdirektör
Skarpnäcks stadsdelsförvaltning

[3] Dnr 2026/117

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Jonas Lauri, Stadsdelsdirektör	2026-11-04