

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning Dnr HV 2026/568
Socialförvaltningen Dnr HV 2025/783

Handläggare

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
Jonna Boive Millroth
Telefon: 08-50804131

Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2026-09-24

Socialförvaltningen
Marcus Fröjd
Telefon: 08-50825950

Socialnämnden
2026-09-29

Friliggande gruppbostad för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service (LSS 9:9) på fastigheten Fondbersån 2, Hässelby-Vällingby

Inriktningsärende

Förvaltningarnas förslag till beslut

Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av en friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten Fondbersån 2 i Hässelby-Vällingby.

Sammanfattning

Socialförvaltningen planerar att beställa en ny gruppbostad i fastigheten Fondbersån 2, i Hässelby-Vällingbys stadsdelsområde, som ska hyras av stadsdelsförvaltningen. Huset har tidigare hyrts in av stadsdelsförvaltningen för förskoleverksamhet.

Stadens boendeplan 2025–2035 visar på ett stort och ökande behov av bostäder med särskild service enligt LSS. Genom att återbruka en befintlig byggnad kan processen påskyndas och bidra till ett hållbart resursutnyttjande.

Den planerade friliggande gruppbostadens förväntas omfatta sex lägenheter samt gemensamma utrymmen med en total yta på cirka 574 kvadratmeter. Det befintliga huset är i två våningar och ligger i suterräng vilket gör att lägenheter och gemensamhetsutrymmen kommer ha entréer och utrymning i markplan på båda våningarna.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
Individ och familjeomsorg – barn och ungdom

Hässelby torg 20-22
Box 3424
16564 Hässelby
Växel 08-50804000
Fax 08-508 04 099
hasselby-vallingby@stockholm.se
www.stockholm.se/hasselby-vallingby

Inflyttning beräknas kunna ske under 2028. Den preliminära årshyran uppskattas till 2,4 miljoner kronor.

Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning föreslår att:
Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten Fondbersån 2 i

Hässelby till en uppskattad hyreskostnad om cirka 2,4 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten Fondbersån 2 i Hässelby-Vällingby.

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.

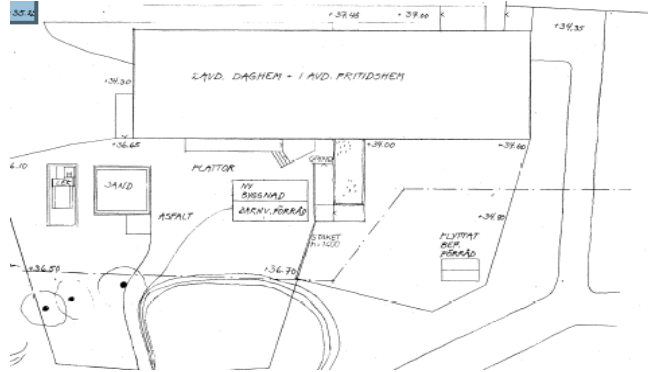
I cirka 20 år har stadsdelsförvaltningen hyrt fastigheten Fondbersån 2 i Hässelby som förskolelokal av Svenska Bostäder. Under de senaste åren har lokalen stått tom och inte nyttjats. Det nuvarande hyresavtalet löper till och med 30 september 2026, med en uppsägningstid på nio månader.

Ärendet

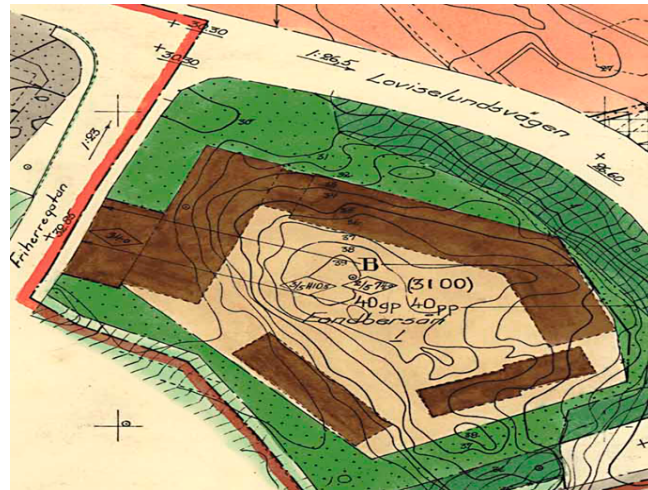
Socialförvaltningen planerar i samverkan med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning för en friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten Fondbersån i Hässelby i samråd med det kommunala bolaget Svenska Bostäder. Genom ombyggnation kan lokalerna anpassas till bostäder med särskild service.

Gruppboستaden består av sex lägenheter, gemensamhets- och personalytor på en total yta på cirka 574 kvadratmeter. Varje lägenhet är cirka 33 till 35 kvadratmeter. Friliggande gruppboستäder är avsedda att erbjuda hög säkerhet med flera in- och utgångar och möjlighet att avskärma boendet från störningar. Totalt skulle Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning hyra in 574 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, Befintlig byggnad på fastigheten Fondbersån 2



Figur 2, Plankarta Fondbersån

Ekonomi

Projektet avser hyresrätter vilket innebär att Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning hyr lokalerna av det kommunala bolaget Svenska Bostäder.

En första årshyra för gruppbestaden är uppskattad till cirka 2,4 miljoner kronor. I detta skede är årshyran preliminär, slutgiltig hyresnivå och nettohyreskostnad redovisas i kommande genomförandeärende. Beslut om avtalsform fattas i samband med genomförandeärendet.

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.

Beslut om hyresform fattas i samband med genomförandeärendet.

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

För att hantera de relativt höga hyresnivåerna kommer Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning ansöka om medel för lokaländamål från stadsledningskontoret.

Målsättningen i Svenska Bostäders vidare detaljprojektering och upphandling ska vara att hålla nere kostnaderna för att om möjligt kunna sänka hyresnivån till genomförandebeslutet. Innan genomförandebeslut ska också en hyresförhandling genomföras med hyresförhandlingsfunktionen för att säkerställa att projektet håller sig till en normal och marknadsmässig hyressättning.

Tidplan

Denna gruppbostad beräknas vara färdigställd under 2028.

Risker

Risker är främst kopplade till stigande byggkostnader, materialbrist och entreprenörstillgång, vilket kan påverka både ekonomi och tidplan. Vid ombyggnation av befintlig fastighet kan även oförutsedda tekniska utmaningar uppstå. 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 Svenska Bostäders nedlagda förgäveskostnader till socialförvaltningen. Förgäveskostnaden får maximalt uppgå till 800 000 kronor.

Ärendets beredning

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

Ärendet har beretts inom Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning på avdelningen äldre, funktionsnedsättning och socialpsykiatri. Rådet för funktionshinderfrågor Hässelby-Vällingby/Bromma stadsdelsförvaltningar har haft möjlighet att yttra sig i ärendet den 26 juni 2026.

Socialförvaltningens förvaltningsgrupp har behandlat ärendet den 23 september 2026 och rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att granska ärendet den 24 september 2026. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

Ärendets tidplan

Beslut Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd 24 september 2026.

Beslut socialnämnden 29 september 2026.

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 2035, eftersom det för närvarande råder ett underskott på boendeplatser. Projektmålet är att minska detta underskott genom att skapa sex nya platser till år 2028.

Fastigheten Fondbersån 2 är belägen på Friherregatan i Hässelby och ligger i ett lugnt område med närhet till grönområden, service och kollektivtrafik. Både utformning och placering är avsedda att främja självständighet för de boende.

Den planerade gruppboendestaden är en nybyggd, friliggande LSS-bostad som kan anpassas för personer med omfattande behov och som är svåra att placera i gruppboendestäder i flerbostadshus eller tätbebyggda områden. Det stora behovet bedöms motivera en högre hyresnivå, särskilt då boende som idag är placerade i andra kommuner på grund av platsbrist kan erbjudas boende i Stockholm.

Stockholm har idag brist på friliggande gruppboendestäder enligt LSS, vilket innebär att platser ofta behöver köpas externt från andra kommuner. Förvaltningarna bedömer att nybyggnation inom staden på sikt ger lägre totalkostnader än externa placeringar.

Friliggande gruppboendestäder kräver särskilda miljöer och är ofta mindre ekonomiskt konkurrenskraftiga än andra bostadsprojekt, samtidigt som efterfrågan på mark är hög. Detta försvårar möjligheten att etablera sådana bostäder.

Förvaltningarna konstaterar att behovet av LSS-gruppboendestäder i Stockholm är stort. Den föreslagna gruppboendestaden bedöms bidra till att långsiktigt stärka stadens bostadsförsörjning för personer med funktionsnedsättning. Hyresnivåerna bedöms initialt vara höga men rimliga, och avtalsmodellen ger stabila ekonomiska förutsättningar. Verksamhetens inriktning fastställs av socialförvaltningen i samband med förmedling av boendeplatserna.

Till stadsdelsnämnden utgår stimulansbidrag de tre första åren, därefter täcker inte schablonersättningen hyreskostnaden, vilket får konsekvenser för stadsdelsnämndens ekonomi.

Hässelby- Vällingby stadsdelsförvaltning föreslår att:
Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende
för projektering av en friliggande gruppbostad enligt LSS på
fastigheten Fondbersån 2 i Hässelby till en uppskattad hyreskostnad
om cirka 2,4 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen föreslår att:
Socialnämnden godkänner inriktningsärende gällande projektering
av en friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten Fondbersån
2 i Hässelby-Vällingby.

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör
Hässelby-Vällingby
stadsdelsförvaltning

Marie Lissäng
Avdelningschef
Hässelby-Vällingby
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2026-09-09