

**Handläggare**  
Mohamed Abdihakim Ali  
Telefon: 08-50803422

**Till**  
Järva stadsdelsnämnd

## **Gruppbostad för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service (LSS) i kvarteret Hedvig i Spånga**

Inriktningsärende

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Järva Stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av en ny gruppbostad enligt LSS i kvarteret Hedvig i Spånga till en uppskattad första årshyra om cirka 1,4 miljoner kronor.

### **Sammanfattning**

Socialförvaltningen planerar att beställa en ny gruppbostad i kvarteret Hedvig i Järva som ska hyras av stadsdelsförvaltningen.

Stadens boendeplan 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 2028.

Boendet är en gruppbostad med sex lägenheter i ett flerbostadshus med gemensamhets- och personalytor med en total yta på 425 kvadratmeter. Byggaktören Sveafastigheter beräknar tillträde till gruppboستaden år 2028.

Den beräknade totala årshyran uppgår till cirka 1,4 miljoner kronor.

Järva stadsdelsförvaltning föreslår att:

Stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av en ny gruppbostad enligt LSS i kvarteret Hedvig i Spånga till en uppskattad första årshyra om cirka 1,4 miljoner kronor.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en ny gruppbostad enligt LSS i kvarteret Hedvig i Spånga.

### **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.

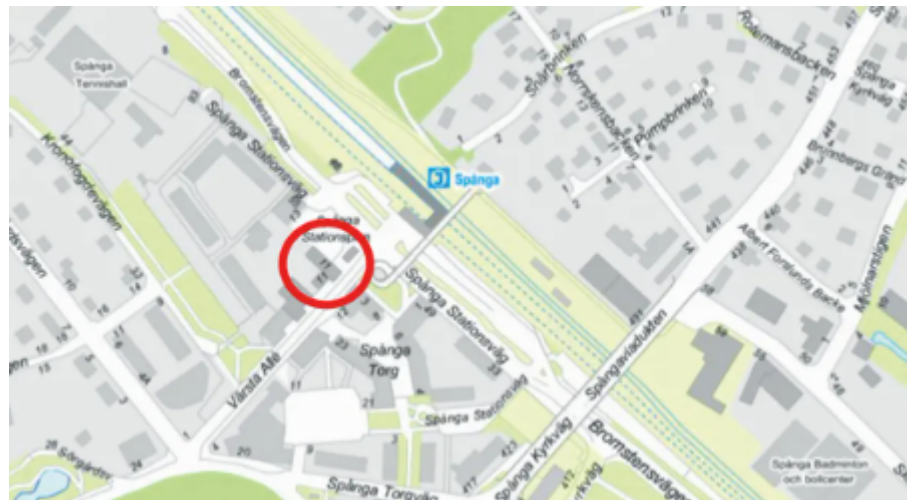
Gruppbestaden består av sex fullvärdiga lägenheter som är samlade runt gemensamma utrymmen. En fast personalgrupp finns tillgänglig dygnet runt för att tillgodose de boendes samtliga stödbehov inklusive hjälp med fritidsaktiviteter.

## Ärendet

Socialförvaltningen planerar i samverkan med Järvastadsdelsförvaltning för en gruppbestad enligt LSS i kvarteret Hedvig i Spånga i samråd med byggaktören Sveafastigheter.

Lägenheterna i gruppbestaden har i dagsläget olika storlekar som varierar mellan 38 och 45 kvadratmeter med en total yta på 256 kvadratmeter. Gemensamhets- och personalytor har en total yta på 169 kvadratmeter. Totalt skulle Järva stadsdelsförvaltning hyra in 425 kvadratmeter. Detta är ett tidigt skede av projektet vilket innebär att storlek på både lägenheterna samt gemensamhets- och personalytor kan förändras.

Arbetet med planlösningen har utgått från *Funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende*. Planritning för gruppbestaden kommer redovisas i kommande genomförandebeslutet.



1. Kartbild över området med röd markering

## Ekonomi

Projektet avser hyresrätter vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av Sveafastigheter. En första årshyra för gruppbestaden är uppskattad till cirka 1,4 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 50 000 kronor per månad och ger en total intäkt på cirka 600 000 kronor per år. Vilket då skulle motsvara en genomsnittlig månadshyra på cirka 8 000 kronor per

person, beroende på lägenhetens storlek. Slutgiltig hyra förhandlas med hyresgästföreningen.

För nybyggda gruppbestäder utgår ett bidrag för merkostnader som fördelas till stadsdelsnämnderna om 340 kronor per dygn och lägenhet under 3 år från det att boendet startar. Järva stadsdelsnämnd är berättigade detta bidrag förutsatt att medel finns avsatta i kommunfullmäktiges budget det året verksamheten startar.

### Tidplan

Byggaktören Sveafastigheter beräknar att projektet ska vara färdigställt år 2028.

### Risker

Det finns en risk kopplad till tidplanen till följd av den osäkra marknadssituationen, vilket kan innebära att bostadsprojekt skjuts fram i tiden eller försenas.

En ytterligare risk är de kontinuerligt ökande kostnaderna för material och arbetskraft. Detta kan påverka projektets ekonomiska förutsättningar och därmed dess övergripande genomförbarhet.

Om projektet inte genomförs försvåras Stockholms stads möjligheter att tillgodose behovet av gruppbestäder, då det redan i dag råder en betydande brist på denna boendeform.

### Ärendets beredning

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

Socialförvaltningens förvaltningsgrupp har behandlat ärendet den 3 juni 2026 och rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att granska ärendet den 4 juni 2026. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

### Ärendets tidplan

Beslut socialnämnden 2026-06-21

Beslut Järva stadsdelsnämnd 2026-06-11

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadens boendeplan 2025–2035 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. Av stadens boendeplan framgår ett stort behov av fler bostäder fram till 2035 då det idag råder underskott på boendeplatser.

centrum samt grönområden. Alla lägenheter planeras ha vanliga bekvämligheter. Detta gör projektet till en positiv satsning för att kunna möta behovet av boendeplatser och skapa en boendemiljö som främjar självständighet. Ekonomin i projektet bedöms i detta skede ligga i linje med vad som kan accepteras. Hyresnivåerna bedöms som höga men inte orimliga.

Järva stadsdelsförvaltning föreslår mot bakgrund av ovanstående att:

Järva Stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av en ny gruppbostad enligt LSS i kvarteret Hedvig i Spånga till en uppskattad första årshyra om cirka 1,4 miljoner kronor.

Toni Mellblom  
Stadsdelsdirektör  
Järva stadsdelsförvaltning

Jonas Eliasson  
Avdelningschef  
Järva stadsdelsförvaltning

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Toni Mellblom, Stadsdelsdirektör	2026-05-28
Jonas Eliasson, Avdelningschef	2026-05-28