



Handläggare
Linda Andersson
Telefon: 08-50824065

Till
Skärholmens stadsdelsnämnd
2026-09-24

Servicebostad för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) eller socialtjänstlagen (SoL) i Sättra Centrum, Skärholmen

Inriktningsärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Skärholmens stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av en ny servicebostad enligt LSS eller SoL i Sättra Centrum i Skärholmen till en uppskattad första årshyra om cirka 1,2 miljoner kronor.

Sammanfattning

Socialförvaltningen planerar att beställa en ny servicebostad i Sättra Centrum i Skärholmens stadsdelsområde, 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 tolv nya platser fram till år 2030.

Boendet är en servicebostad med tolv lägenheter i ett flerbostadshus samt en gemensamhetslokal med en total yta på cirka 460 kvadratmeter. Byggaktören Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB beräknar tillträde till servicebostaden år 2030.

Den beräknade totala årshyran uppgår till cirka 1,2 miljoner kronor.

Skärholmens stadsdelsförvaltning föreslår att:

1. Skärholmens stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av en ny servicebostad enligt LSS eller SoL i Sättra Centrum i Skärholmen till en uppskattad första årshyra om cirka 1,2 miljoner kronor.

Skärholmens stadsdelsförvaltning

Måsholmstorget 20, 127 48 Skärholmen
Box 503
127 26 Skärholmen
Växel 08-508 24 000
Fax
skarholmen@stockholm.se
stockholm.se

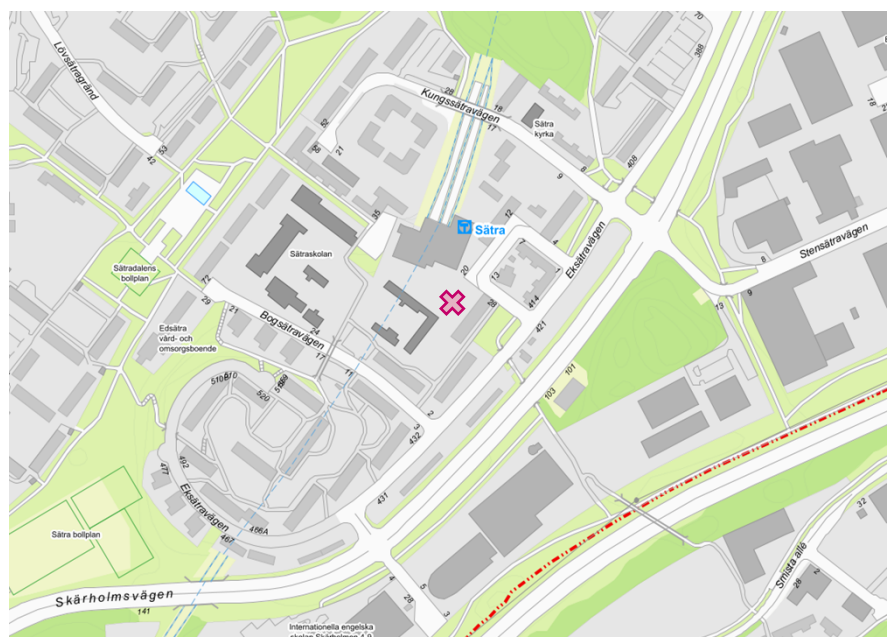
Bakgrund

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

Befintlig bebyggelse i Sättra Centrum planeras att rivas och ersättas av ett nytt stadsdelscentrum med torg och parkytor. Omgivande kvarter planeras rymma cirka 500 nya bostäder. Syftet är att omvandla Sättra Centrum till ett levande, urbant och tryggt stadsdelscentrum.

Socialförvaltningen planerar i samverkan med Skärholmens stadsdelsförvaltning för en servicebostad enligt LSS eller SoL i Sättra Centrum, i Skärholmens stadsdelsområde, i samråd med byggaktören Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB.

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



1. Kartbild över området. Kommande placering av servicebostaden markeras med rosa kryss.



2. Illustrationsplan Sättra Centrum. (Urban Couture Arkitekter 2025). Servicebostaden planeras till Hus B.

Ekonomi

Projektet avser bostadsrätter, vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av fastighetskontoret. Årshyran för servicebostaden är uppskattad till cirka 2,2 miljoner kronor. I detta skede är årshyran preliminär, slutgiltig hyresnivå och nettohyreskostnad redovisas i kommande genomförandeärende.

Investeringskostnader för fastighetskontoret uppskattas till cirka 57 miljoner kronor med en årsavgift på cirka 912 kronor per kvadratmeter. Hyresintäkten beräknas till cirka 78 000 kronor per månad och ger en total intäkt på cirka 935 000 kronor per år. Vilket då skulle motsvara en genomsnittlig månadshyra på cirka 6500 kronor per person, beroende på lägenhetens storlek. Brukarnas slutgiltiga hyra förhandlas med hyresgästföreningen.

Socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningen återkommer till nämnden med ett genomförandeärende där en mer detaljerad beskrivning av projektets ekonomi kommer att redovisas.

Skärholmens stadsdelsförvaltning avser ansöka om medel eller bidrag för lokaländamål från kommunstyrelsens ekonomi-, och trygghetsutskott i ett eventuellt genomförandeärende.

Tidplan

Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB beräknar att projektet ska vara färdigställt år 2030.

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 servicebostäder, 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 Skärholmens stadsdelsförvaltning.

Ärendets tidplan

Beslut socialnämnden 2026-09-29

Beslut Skärholmens stadsdelsnämnd 2026-09-24

Beslut fastighetsnämnden hösten 2026

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.

Sätra Centrum har goda kollektivtrafikförbindelser i form av tunnelbanan precis vid torget samt busshållplatser vid Skärholmsvägen. Idag finns ett köpcentrum i området och i det nya centrumet planeras lokaler i fastigheternas bottenvåningar.

Alla lägenheter i servicebostaden är fullvärdiga och kommer preliminärt att ha egna balkonger samt tillgång till en gemensam taggård i fastigheten. Detta gör projektet till en positiv satsning för att kunna möta behovet av boendeplatser och skapa en boendemiljö som främjar självständighet.

Skärholmens stadsdelsförvaltning föreslår att:

1. Skärholmens stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av en ny servicebostad enligt LSS eller SoL i Sätra Centrum, i Skärholmens stadsdelsområde, till en uppskattad första årshyra om cirka 1,2 miljoner kronor.

Jämställdhetsanalys

Ärendet förväntas inte få några konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv.

Barnkonsekvensanalys

Ärendet förväntas inte få några konsekvenser ur ett barnperspektiv.

Magnus Borgsten
Stadsdelsdirektör
Skärholmens
stadsdelsförvaltning

Jainisha Gandhi
Avdelningschef
Skärholmens
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magnus Borgsten, Stadsdelsdirektör	2026-08-27
Jainisha Gandhi, Avdelningschef	2026-08-27