

**Socialförvaltningen
Hässelby-Vällingby
stadsdelsförvaltning**Dnr SOF 2025/783
Dnr HV 2026/568**Handläggare**
Socialförvaltningen
Marcus Fröjd
Telefon: 08-50825950**Till**
Socialnämnden
2026-09-29Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning
Jonna Boive Millroth
Telefon: 08-508 041 31Hässelby-Vällingby
stadsdelsnämnd
2025-09-24

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

Inriktningsärende

Förvaltningens förslag till beslut

Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering till en kostnad om cirka 800 000 kronor. Projektering avser en friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten Fondbersån 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.

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

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering till en kostnad om cirka 800 000 kronor. Projektering avser en friliggande

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

gruppboadad enligt LSS på fastigheten Fondbersån i Hässelby-Vällingby.

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

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 gruppboadad riktar sig till personer med omfattande behov av tillsyn och omvårdnad, som kräver ständig närvaro av personal. Gruppboadaden 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 gruppboadäder 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 Förbersån 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 2026-09-30, med en uppsägningstid på nio månader.

Ärendet

Socialförvaltningen planerar i samverkan med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning för en friliggande gruppboadad 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.

Gruppboadaden består av sex lägenheter, gemensamhets- och personalytor på en total yta på cirka 574 kvadratmeter. Varje lägenhet är cirka 33–35 kvadratmeter. Friliggande gruppboadäder 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.

Hand-drawn site plan of a construction site. The main building is labeled "LAVD. DAGHEM - 1 AVD. FRITIDSHEM". To the left is a "JAND" area. In the center is a "PLATTOR" area with a "NY BISSAMP" and "JASNU. POKAND" area. To the right is a "PLATTOR BELL POKAND" area. The plan includes various dimensions and labels like "ASFALT", "STREET (10-100)", and "STREET (10-100)".

The map shows a hill with a peak labeled 'B' at an elevation of 3100. The hill is surrounded by a red line, possibly a path or boundary. The area is labeled 'Lovise Lunds väggen' and 'Fandbergan'. The map includes contour lines and various elevation markers such as 3000, 3200, and 3400. A scale bar indicates a distance of 1:250. A north arrow is also present.

Ekonomi

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 uppskattas till cirka 800 000 kronor för detta skede.

Ärendets beredning

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

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 2026-09-24

Beslut socialnämnden 2026-09-29

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 gruppboenden är en nybyggd, friliggande LSS-bostad som kan anpassas för personer med omfattande behov och som är svåra att placera i gruppboenden 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 gruppboenden 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 gruppboenden 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-gruppboenden i Stockholm är stort. Den föreslagna gruppboenden 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.

Socialförvaltningen föreslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering till en kostnad om cirka 800 000 kronor. Projektering avser en friliggande gruppboende enligt LSS på fastigheten Fondbersån i Hässelby-Vällingby.

Hässelby Vällingby stadsdelsförvaltning föreslår att:

Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en friliggande gruppboende enligt LSS på fastigheten Fondbersån 2 i Hässelby till en uppskattad hyreskostnad om cirka 2,4 miljoner kronor per år.

Veronica Carstorp Wolgast
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör
Hässelby-Vällingby
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Veronica Carstorp Wolgast, Socialdirektör	2026-09-18
Lina Blombergsson, Avdelningschef	2026-09-18