

Socialförvaltningen
Skärholmens stadsdelsförvaltningDnr SOF 2026/322
Dnr SKHLM 2026/684**Handläggare**
Socialförvaltningen
Ulrike Donnerhack
Telefon: 08-50825948**Till**
Socialnämnden
2026-09-29Skärholmens stadsdelsförvaltning
Linda Andersson
Telefon: 08-50814020Skärholmens
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

Förvaltningarnas förslag till beslut

1. Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en ny servicebostad enligt LSS eller SoL i Sättra Centrum i Skärholmen.
2. Socialnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att föra förhandling med byggherren Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB om en servicebostad enligt LSS eller SoL i Sättra Centrum i Skärholmen.

Sammanfattning

Socialförvaltningen planerar att beställa en ny servicebostad i Sättra Centrum i Skärholmens stadsdelsområde, som ska hyras av stadsdelsförvaltningen.

Stadens boendeplan¹ 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.

Socialförvaltningen
Avdelningen för strategi och utvecklingStorforsplan 36
Box 44
123 21 Farsta
Växel 08-50825000
Fax
socialforvaltningen@stockholm.se
<https://start.stockholm>

¹ [Dnr 2025/312](#)

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.

Socialförvaltningen föreslår att:

1. Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en ny servicebostad enligt LSS eller SoL i Sättra Centrum i Skärholmen.
2. Socialnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att föra förhandling med byggherren Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB om en servicebostad enligt LSS eller SoL i Sättra Centrum i Skärholmen.

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.

En servicebostad är en permanent boendeform i fullvärdiga lägenheter som är samlade i en eller flera byggnader och har tillgång till en gemensamhetslokal för både boende och personal. En fast personalgrupp finns tillgänglig dygnet runt för att tillgodose de boendes samtliga stödbehov inklusive hjälp med fritidsaktiviteter.

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.

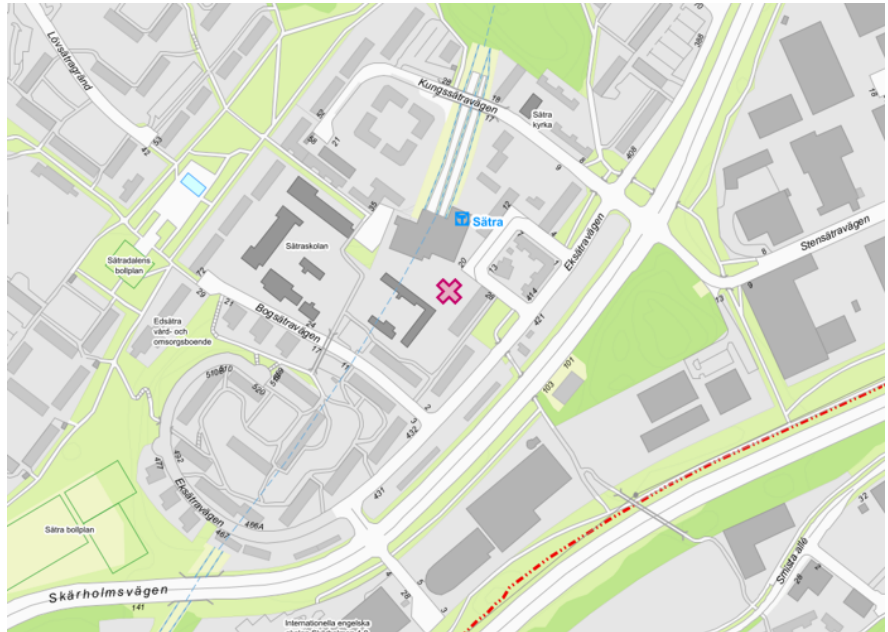
Ärendet

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.

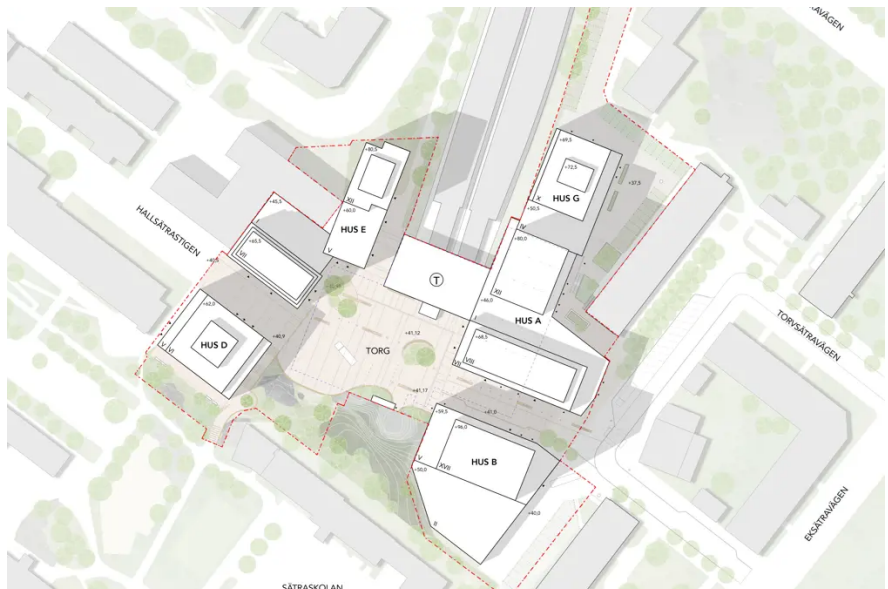
Lägenheterna i servicebostaden har i dagsläget olika storlekar som varierar mellan 30 och 32 kvadratmeter med en total yta på 375 kvadratmeter. Gemensamhetslokalen är i dagsläget 85 kvadratmeter. Totalt skulle Skärholmens stadsdelsförvaltning hyra in 460 kvadratmeter. Detta är ett tidigt skede av projektet vilket innebär att storlek på både lägenheterna och gemensamhetslokalen kan förändras.

Arbetet med planlösningen har utgått från *Funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende*².

Planritning för servicebostaden kommer redovisas i kommande genomförandeärende.



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



2. Illustrationsplan Södra 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 1,2 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.

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 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 SoL³ 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 Skärholmen till en uppskattad första årshyra om cirka 1,2 miljoner kronor.

Socialförvaltningen föreslår att:

1. Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en ny servicebostad enligt LSS eller SoL i Sätra Centrum i Skärholmen.
2. Socialnämnden uppdrar åt fastighetskontoret att föra förhandling med byggherren Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB om en servicebostad enligt LSS eller SoL i Sätra Centrum i Skärholmen.

Veronica Carstorp Wolgast
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Magnus Borgsten
Stadsdelsdirektör
Skärholmens
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