

**Socialförvaltningen
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning**Dnr SOF 2025/520
Dnr EÅV 2026/722**Handläggare**
Socialförvaltningen
Ulrike Donnerhack
Telefon: 08-508 259 48**Till**
Socialnämnden
2026-10-20Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning
Eskil Swerkersson
Telefon: 08-508 140 20Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd
2026-10-22

Friliggande gruppbostad för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade på fastigheten Stänkskärmen 26, Enskede-Årsta-Vantör

Inriktningsärende

Förvaltningarnas förslag till beslut

1. Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en ny friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten Stänkskärmen 26 i Enskede-Årsta-Vantör.

Sammanfattning

Socialförvaltningen planerar att beställa en ny friliggande gruppbostad på fastigheten Stänkskärmen 26, i Enskede-Årsta-Vantörs 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 sex nya platser fram till år 2029.

Boendet är en friliggande gruppbostad med sex lägenheter samt gemensamhets- och personalytor med en total yta på cirka 462 kvadratmeter. Byggaktören Micasa Fastigheter AB uppskattar att gruppboastaden är färdigställd år 2029. Den beräknade totala årshyran uppgår till cirka 2,8 miljoner kronor.

Socialförvaltningen
Avdelningen för strategi och utvecklingStorforsplan 36
Box 44
123 21 Farsta
Växel 08-508 250 00
socialforvaltningen@stockholm.se
<https://start.stockholm>

¹ [Dnr 2025/312](#)

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning föreslår att:

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av en ny friliggande gruppbostad enligt LSS i fastigheten Stänkskärmen 26 i Enskede-Årsta-Vantör till en uppskattad första årshyra om cirka 2,8 miljoner kronor.

Socialförvaltningen föreslår att:

1. Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en ny friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten Stänkskärmen 26 i Enskede-Årsta-Vantör.

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. Gruppboستaden 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.

Inom fastigheten Stänkskärmen 26 finns det idag en förskolebyggnad. SISAB hyrde fram till slutet av 2021 ut lokalen till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, som bedrev förskoleverksamhet där. Sedan Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning lämnade besked till SISAB om att det inte är aktuellt att hyra lokalen igen för att bedriva förskoleverksamhet har med Micasa Fastigheter AB förvärvat fastigheten för att istället möjliggöra en gruppbostad.

Ärendet

Socialförvaltningen planerar i samverkan med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning för en friliggande gruppbostad enligt LSS med utökad tillgänglighet (höjd nivå) på fastigheten Stänkskärmen 26, i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde, i samråd med byggaktören och fastighetsägaren Micasa Fastigheter AB.

Lägenheterna i gruppboستaden är i dagsläget cirka 44 kvadratmeter stora och sammantaget utgör bostäderna en total yta på 266 kvadratmeter. Gemensamhets- och personalytor utgör en total yta på 196 kvadratmeter. Totalt skulle Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning hyra in 462 kvadratmeter. Detta är ett tidigt skede av projektet vilket innebär att storlek på både lägenheterna och gemensamhets- och personalytor kan förändras.

Arbetet med planlösningen har utgått från *Funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende*². Planritning för gruppboenden kommer redovisas i kommande genomförandeärende.



1. Kartbild över området, fastigheten Stängskärmen 26 är markerad med rosa polygon

Ekonomi

Projektet avser hyresrätter vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av Micasa Fastigheter AB. En första årshyra för gruppboenden är uppskattad till cirka 2,8 miljoner kronor. I detta skede är årshyran preliminär, slutgiltig hyresnivå och nettohyreskostnad redovisas i kommande genomförandeärende.

Utöver hyreskostnaden belastas projektet av kostnader som direktfinansieras av socialförvaltningen. Dessa omfattar utredningskostnader om cirka 170 500 kronor inklusive moms samt tomträttsavgäld under projektiden.

Stadsdelsförvaltnings hyresintäkt från de boende beräknas till cirka 57 000 kronor per månad, vilket ger en total intäkt på cirka 684 000 kronor per år. Detta skulle då motsvara en genomsnittlig månadshyra på cirka 9 500 kronor per person. Slutgiltig hyra förhandlas med hyresgästföreningen.

För nybyggda gruppboenden utgår ett bidrag för merkostnader som fördelas till stadsdelsnämnderna under 3 år från det att boendet startar. Enskede-Årsta Vantörs stadsdelsförvaltning är berättigade detta bidrag förutsatt att medel finns avsatta i kommunfullmäktiges budget det året verksamheten startar.

För närvarande är tillgången till friliggande gruppbestäder i Stockholms stad otillräcklig i förhållande till det identifierade behovet. Detta medför att staden behöver köpa platser av externa utförare, vilka i de flesta fall är belägna i andra kommuner. Bedömningen är att nybyggnation av friliggande gruppbestäder inom stadens egen verksamhet innebär en lägre total kostnad än fortsatt köp av externa boendeplatser. En utökad kapacitet inom staden bedöms även bidra till ökad kontinuitet, förbättrade förutsättningar för uppföljning och större möjligheter att erbjuda boenden i den enskildes närområde.

Tidplan

Byggaktören Micasa Fastigheter AB beräknar att projektet ska vara färdigställt år 2029.

Risker

Det finns en risk kopplad till projektets tidplan till följd av det osäkra marknadsläget, vilket kan innebära att bostadsprojektet skjuts fram i tiden eller försenas.

Vidare behöver förutsättningarna för den planerade användningen fortsatt beaktas i förhållande till gällande detaljplan. Om det i kommande skede bedöms finnas behov av ytterligare planmässiga åtgärder kan detta påverka projektets tidplan och kostnader.

En ytterligare risk är ökade kostnader för material och arbetskraft, vilket kan påverka projektets ekonomiska förutsättningar och genomförbarhet.

I händelse av avslag på kommande genomförandeärende eller avslut av något skäl i ett senare skede direktfaktureras förgäveskostnader enligt samverkansavtalet med Micasa Fastigheter AB på cirka 2,9 miljoner kronor till socialförvaltningen.

Om projektet inte kan genomföras påverkas Stockholms stads möjligheter att tillgodose behovet av friliggande gruppbestäder, då det redan idag finns en betydande brist på denna boendeform.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling, i samråd med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning.

Socialförvaltningens förvaltningsgrupp har behandlat ärendet den 14 oktober 2026 och rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att granska ärendet den 15 oktober 2026. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

Ärendets tidplan

Beslut socialnämnden 2026-10-20

Beslut Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd 2026-10-22

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 stadsdelsnämndernas behov av bostäder med särskild service respektive bostäder med särskilt stöd. Av stadens boendeplan framgår ett stort behov av fler bostäder fram till 2035, då det idag råder underskott på boendeplatser. Behovet av friliggande gruppboendestäder är särskilt stort, i synnerhet friliggande gruppboendestäder med utökad tillgänglighet som möjliggör större hygienutrymmen och gemensamma ytor samt plats för hjälpmedel och personal.

Fastigheten Stänkskärmen 26 ligger i Örby och har tillgång till kollektivtrafik i form av buss längs med Gamla Huddingevägen samt närhet till tunnelbana och pendeltåg i Älvsjö. Viss service, exempelvis livsmedelsbutik, finns i Örby och ett större utbud av kommersiell service finns i närliggande Älvsjö.

Samtliga lägenheter i gruppboendestaden är fullvärdiga med egna uteplatser. De boende har även tillgång till en gemensam uteplats.

Den beräknade hyreskostnaden för gruppboendestaden är hög och innebär en betydande kostnad för staden. Mot bakgrund av det stora behovet av nya gruppboendestäder, särskilt friliggande gruppboendestäder med utökad tillgänglighet, bedömer förvaltningen trots den höga kostnadsnivån att det är angeläget att projektet drivs vidare.

Sammantaget bedömer förvaltningen att projektet bidrar till att möta stadens behov av fler gruppboendestäder och skapar förutsättningar för en ändamålsenlig boendemiljö som främjar de boendes självständighet.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning föreslår att:

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av en ny friliggande gruppboendestad enligt LSS i fastigheten Stänkskärmen 26 i Enskede-Årsta-Vantör till en uppskattad första årshyra om cirka 2,8 miljoner kronor.

Socialförvaltningen föreslår att:

1. Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en ny friliggande gruppboendestad enligt LSS på fastigheten Stänkskärmen 26 i Enskede-Årsta-Vantör.

Veronica Carstorp Wolgast
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Leif Kananen
Avdelningschef
funktionsnedsättning,
socialpsykiatri, äldreomsorg
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Veronica Carstorp Wolgast, Socialdirektör	2026-10-09
Lina Blombergsson, Avdelningschef	2026-10-09