

**Socialförvaltningen  
Enskede-Årsta-Vantörs  
stadsdelsförvaltning**

Dnr EÅV 2024/792

**Handläggare**  
Socialförvaltningen  
Cecilia Gusting  
Telefon: 08-50825575

**Till**  
Socialnämnden  
2024-12- 10

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd  
Eskil Swerkersson  
Telefon: 08- 508 140 20

Enskede-Årsta-Vantörs  
stadsdelsnämnd  
2024-12- 12

## **Inriktningsärende – Friliggande gruppbostad för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om stöd och service (LSS 9:9) i Enskede- Årsta-Vantör, Tjärdalen 7**

Inriktningsärende

### **Förvaltningarnas förslag till beslut**

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd godkänner inriktningsärende för projektering av en friliggande gruppbostad enligt LSS på fastigheten Tjärdalen 7 i Hagsätra till en uppskattad hyreskostnad om cirka 2,4 miljoner kronor per år.

### **Sammanfattning**

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.

Detta inriktningsbeslut har som syfte att fastställa principer och mål som ska vägleda planering och uppförande av en gruppbostad enligt LSS. Beslutet baseras på stadens funktionsprogram för bostäder med särskild service enligt SoL och LSS samt för stödboenden.

I stadens boendeplan 2024-2034 noteras en brist på bostäder för personer med funktionsnedsättningar enligt LSS och SoL, och behovet förväntas öka. Socialförvaltningen planerar att beställa en ny gruppbostad på fastigheten Tjärdalen 7, som ska hyras av stadsdelsförvaltningen.

Boendet är en friliggande gruppbostad med sex lägenheter och gemensamhetsytor med en total yta på 343 kvadratmeter. Det kommunala bolaget Micasa beräknar tillträde till gruppboastaden år 2028.

**Socialförvaltningen**  
Avdelningen för strategi och utveckling

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

Den totala årshyran för gruppbestaden är cirka 2,4 miljoner kronor. Nettohyreskostnaden för gruppbestaden uppgår år 1-3 till cirka 700 kr per lägenhet per dygn och förväntas sedan minska från år 4 till cirka 340.

Enskede- Årsta- Vantörs stadsdelsförvaltning föreslår att: Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en friliggande gruppbestad enligt LSS på fastigheten Tjärdalen 7 i Hagsätra till en uppskattad hyreskostnad om cirka 2,4 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen föreslår att: Socialnämnden godkänner inriktningsärende för projektering av en friliggande gruppbestad enligt LSS på fastigheten Tjärdalen 7 i Hagsätra.

### **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 gruppbestad riktar sig till personer med omfattande behov av tillsyn och omvårdnad, som kräver ständig närvaro av personal. Gruppbestaden 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 gruppbestäder i friliggande byggnader, där personer kan bo som behöver en bostadsform som kan anpassas mer efter deras behov, och utan risk för att störningar uppstår för kringboende.

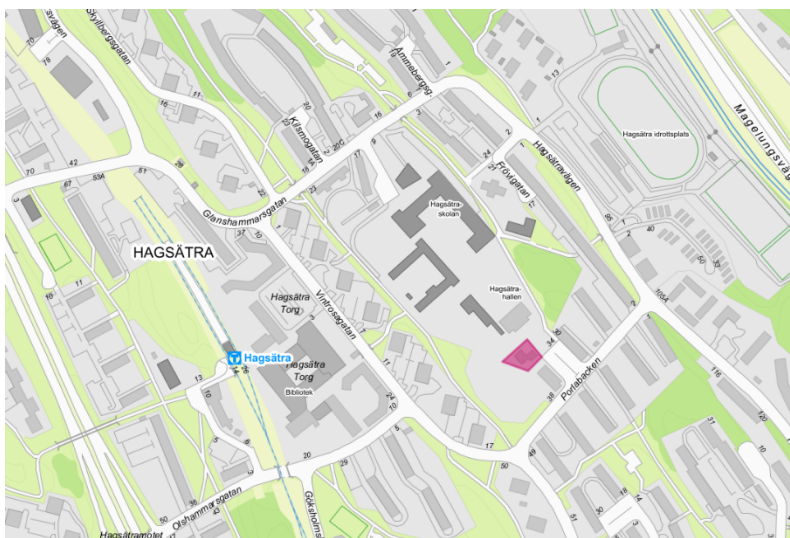
### **Ärendet**

Socialförvaltningen och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning planerar för en friliggande gruppbestad enligt LSS på fastigheten Tjärdalen 7 i Hagsätra i samråd med det kommunala bolaget Micasa.

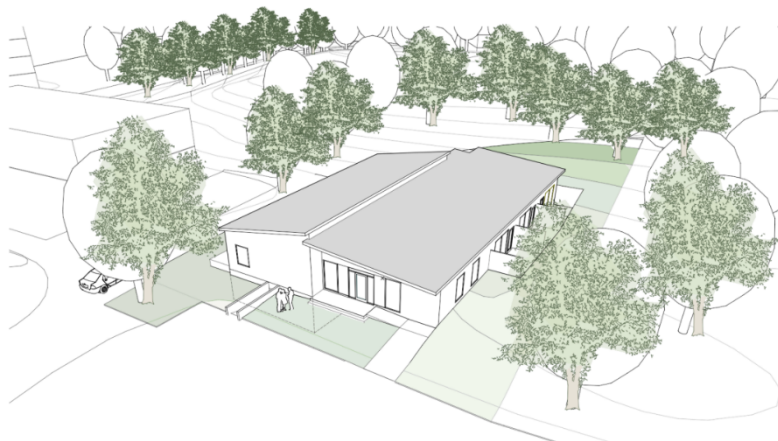
Gruppbestaden består av sex lägenheter på en yta på cirka 228 kvm och gemensamhets- och personalytor på en yta på 115 kvm. Varje lägenhet är cirka 40 kvm och placeras i markplan med närhet till gemensamma utrymmen. Det planeras även för en gemensam uteplats och varje lägenhet kommer ha en egen uteplats. Friliggande gruppbestäder är avsedda att erbjuda hög säkerhet med flera in- och utgångar, möjlighet att avskärma boendet, samt ljudisolering mot

både inkommande och utgående ljud. Totalt skulle Enskede- Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltningen hyra in 343 kvm.

Arbetet med planlösningen har utgått från Funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende, 2024. Planritning för gruppboenden kommer redovisas i genomförandebeslutet.



Figur 1, Kartbild över placering med röd markering



Figur 2, Volymstudie på Tjördalen 7.

## Ekonomi

Projektet avser hyresrätter vilket innebär att stadsdelsförvaltningen hyr lokalerna av det kommunala bolaget Micasa. Årshyran för gruppboenden är uppskattad till cirka 2,4 miljoner kronor. I detta skede är årshyran preliminär, slutgiltig hyresnivå redovisas i kommande genomförandeärende.

Hyresintäkten beräknas till cirka 40 000 kronor per månad och ger en total intäkt på cirka 450 000 kronor per år. Vilket då skulle motsvara en månadshyra för den enskilde på cirka 6 700 kr. Slutgiltig hyra ska förhandlas med hyresgästföreningen.

Nettohyreskostnaden enligt bruksvärdeshyra för gruppboenden år 1-3 uppgår till 714 kronor per lägenhet per dygn och enligt presumtionshyra år 1-3 till 652 kronor per lägenhet per dygn. Nettohyreskostnaden förväntas sedan minska till 374 respektive 312 år 4. Beslut om hyresform fattas i samband med genomförandeärendet.

I vanliga fall är riktvärdet att gruppboenden bör ligga på en nettohyreskostnad på under 300 kronor per boende och dygn. Då detta är en nybyggd, fristående, gruppboende med möjlighet att anpassa för boendekategorier som är svårplacerade i gruppboenden i flerbostadshus eller andra tätbebyggda områden, kan det stora behovet motivera en högre kostnad. Särskilt om möjlighet finns att boende som idag är placerade i annan kommun, på grund av platsbrist, kan få flytta tillbaka till Stockholm igen.

För närvarande är antalet friliggande gruppboenden i Stockholm lägre än behovet, vilket leder till att dessa boenden köps in utanför valfrihetssystemet och utanför staden via så kallade individuella avtal. Den totala kostnaden för friliggande gruppboenden bedöms på sikt bli lägre genom nybyggnation inom staden istället för genom hyra utanför valfrihetssystemet och utanför staden.

För att hantera de relativt höga hyresnivåerna kommer Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning ansöka om medel för lokaländamål från stadsledningskontoret.

Stockholm stad har under 2023 haft 86 personer placerade på individuella avtal i friliggande gruppboende, man uppskattar att ungefär 50 procent av dem hade kunnat placeras i staden om platser kunnat erbjudas.

### **Tidplan**

Byggaktören Micasa beräknar att fastigheten ska vara färdigställd år 2028.

### **Risker**

Det finns risker kopplade till de ständigt ökande kostnaderna för material och arbetskraft, vilket kan påverka projektets övergripande genomförbarhet. 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 dessa uppstådda förgäveskostnader enligt samverkansavtalet med Micasa på cirka 1,25 miljoner kronor till socialförvaltningen.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom socialförvaltningens avdelning för strategi och utveckling, i samråd med Enskede- Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning den 13 november 2024.

Rådet för funktionshinderfrågor har haft möjlighet att granska ärendet den 14 november 2024. Ärendet anmäls till kommunstyrelsen i socialnämndens lokalförsörjningsplan.

### **Ärendets tidplan**

Beslut Enskede- Årsta- Vantörs stadsdelsnämnd 2024-12-12

Beslut socialnämnden 2024-12-10

### **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 2034, eftersom det för närvarande råder ett underskott på boendeplatser. Projektmålet är att minska detta underskott genom att skapa sex nya platser fram till år 2028.

Fastigheten Tjärdalen 7 ligger i ett lugnt område med närhet till grönområden, service och kollektivtrafik. Lägenheternas utformning är fördelaktig eftersom de, förutom vanliga bekvämligheter, även har egna uteplatser. Både utformning och placering är avsedda att främja självständighet för de boende. Den planerade verksamheten, som innebär att personal finns tillgänglig dygnet runt, förväntas leda till ökad aktivitet och rörelse från både boende och personal i området, vilket bedöms som positivt för trivseln.

I Stockholm råder bostadsbrist med högt tryck på nybyggnation. Friliggande gruppboendestäder kräver särskilda utrymmen och miljöer, vilket gör dem mindre konkurrenskraftiga jämfört med andra, mer lönsamma bostadsprojekt. Dessutom är efterfrågan på mark stor, och både kommuner och privata aktörer prioriterar ofta bostäder som ger högre ekonomisk avkastning, vilket försvårar markanskaffning för dessa bostäder.

Enskede- Årsta- Vantörs stadsdelsförvaltning förslår att: Stadsdelsnämnden godkänner inriktningsärendet för projektering av en friliggande gruppboendestad enligt LSS på fastigheten Tjärdalen 7 i Hagsätra till en uppskattad hyreskostnad om 2,4 miljoner kronor per år.

Socialförvaltningen förslår att:

Socialnämnden godkänner inriktningsärendet gällande projektering av en friliggande gruppboendestad enligt LSS på fastigheten Tjärdalen 7 i Hagsätra.

Veronica Starck  
Avdelningschef  
Enskede-Årsta-Vantörs  
stadsdelsförvaltning

Socialdirektör  
Socialförvaltningen

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Veronica Starck, Avdelningschef	2024-11-25