



**Handläggare**  
Catherine Mäkinen

**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

## Genomförandebeslut - förvärv av tomträtten för fastigheten Bjurbäcken 4

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

1. Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att ingå en överenskommelse med Skolfastigheter i Stockholm AB om att överta tomträtten för fastigheten Bjurbäcken 4.

### Sammanfattning

Fastigheten Bjurbäcken 4 ligger i Rågsved och är idag bebyggd med en byggnad som inrymmer en före detta förskola. SISAB - Skolfastigheter i Stockholm AB - är tomträttsinnehavare. Då lokalen är uppsagd och SISAB ej längre har behov av fastigheten har Micasa Fastigheter i dialog med socialförvaltningen sett över möjligheten att bygga ett friliggande LSS-boende på fastigheten. Bolaget bedömer att tomten är lämplig för ändamålet och uppfyller de förutsättningar som krävs. SISAB har ställt sig positiv till att överlåta tomträtten till Micasa Fastigheter. Bolaget redogör i detta ärendet för omständigheterna kring förvärvet av tomträtten.

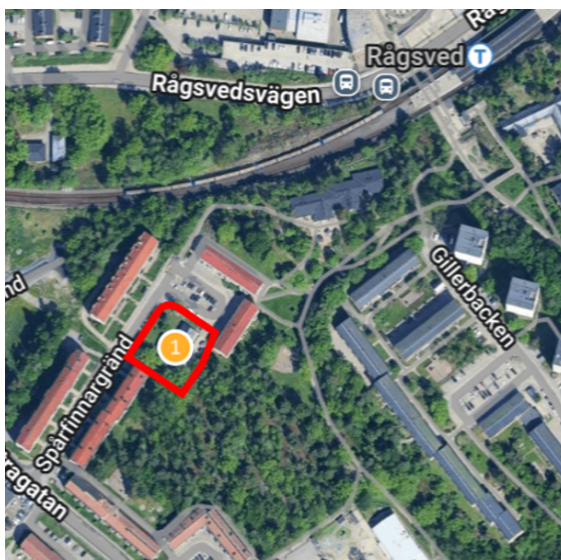
### Bakgrund

Fastigheten Bjurbäcken 4 ligger i Rågsved. Detaljplanen upprättades 1954 och tomtens ändamål är för allmännyttigt barndaghem. Bjurbäcken 4 är idag bebyggd med en byggnad som inrymmer en före detta förskola. SISAB - Skolfastigheter i Stockholm AB - är tomträttsinnehavare. På grund av vikande efterfrågan av förskoleplatser är lokalen uppsagd av stadsdelsnämnden och bolaget har inte längre behov av fastigheten.

## Ärendet

Behovet av gruppboendestäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, är stort inom staden. Enligt boendeplan SoL och LSS 2024–2034 är friliggande gruppboendestad en boendetyp med ett mycket stort utbyggnadsbehov. Socialnämnden har i uppdrag att arbeta för att möta underskottet av bostäder med särskild service enligt LSS och SoL och har beställaransvar för de nya boendena. Respektive stadsdelsnämnd hyr lokalerna och ansvarar för driften av verksamheten. Micasa Fastigheter ansvarar för att tillhandahålla och skapa fler välskötta, trygga och tillgängliga bostäder till personer med funktionsnedsättning.

Fastigheten Bjurbäcken 4 är idag upplåten till SISAB som tomträtt. Byggnaden har stått tom sedan juli 2022 då Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd sa upp hyresavtalet mot bakgrund av att det inte finns något kort- eller långsiktigt behov av förskolan på platsen.



*Bild: Fastigheten Bjurbäcken 4, Rågsved.*

Då SISAB ej längre har behov av Bjurbäcken 4 har Micasa, i dialog med socialförvaltningen, sett över möjligheterna att istället utveckla fastigheten med ett friliggande LSS-boende. Det är en byggnad som består av ett mindre antal lägenheter med gemensamma utrymmen såsom kök och vardagsrum samt personalutrymmen.

Den befintliga byggnaden bedöms inte kunna byggas om för målgruppen då utformningen inte är funktionell samt att den har ett stort behov av underhåll och är inte lämplig att anpassa. Inriktningen är därmed att byggnaden behöver rivas. Utifrån uppdraget från socialförvaltningen har Micasa sett över fastighetens möjligheter för nyproduktion av ett friliggande LSS-boende. Bolaget bedömer att



tomten är lämplig för ändamålet och uppfyller de förutsättningar som krävs.

Dialog mellan SISAB och Micasa kring förvärv av tomträtten har pågått under 2024 och 2025. SISAB har ställt sig positivt till att överlåta tomträtten till Micasa och en överlåtelse är planerad till april 2026, under förutsättning av styrelsens godkännande av detta genomförandebeslut. Förvärvet följer principen om att köpa och sälja till skattemässigt restvärde inom koncernen.

När ett avtal mellan SISAB och Micasa är upprättat kan exploateringskontoret ta upp ett ärende om markanvisning för ett LSS-boende. Befintlig detaljplan tillåter allmännyttigt ändamål barndaghem vilket innebär att en ändring av detaljplanen krävs för att möjliggöra LSS-boende.

Micasa planerar att ta upp ett utredningsärende rörande nyproduktion av LSS-boendet för beslut under 2026. Projektet är preliminärt planerat att genomföras 2031 med inflytt 2032.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i samråd med socialförvaltningen och Skolfastigheter i Stockholm AB.

### **Synpunkter och förslag**

Behovet av gruppboendestäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, är stort inom staden. Micasa samarbetar med socialförvaltningen rörande nyproduktion av friliggande LSS-boenden för att tillgodose behoven för målgruppen. Dialog sker med berörd stadsdelsförvaltning. Bolaget bedömer att SISAB:s tomträtt Bjurbäcken 4 är lämplig för ett friliggande LSS-boende.

Micasa föreslår därmed att styrelsen ger VD i uppdrag att ingå en överenskommelse med Skolfastigheter i Stockholm AB om att överta tomträtten Bjurbäcken 4.

Katarina Wåhlin Alm  
VD  
Micasa Fastigheter  
i Stockholm AB

### **Bilaga**

1. Köpeavtal (Sekretess)

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>