



Handläggare
Hanna Flygt

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Utredningsbeslut avseende nyproduktion av LSS-boende inom fastigheten Hjälmsfast 86 i Solhem

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner att ny bostadsbebyggelse om sex lägenheter i LSS-boende utreds inom Hjälmsfast 86 och uppdrar åt VD att återkomma med underlag för inriktningsbeslut.

Sammanfattning

Enligt boendeplanen SoL och LSS 2025–2035 råder det ett stort underskott på friliggande gruppboendestäder. Micasa Fastigheter är tomträttsinnehavare av Hjälmsfast 86 i stadsdelen Solhem inom Järva stadsdelsförvaltning. Micasa bedömer att Hjälmsfast 86 kan utvecklas med LSS-boendestäder.

Exploateringsnämnden beslutade den 22 maj 2025 att anvisa Hjälmsfast 86 för LSS-boende till Micasa Fastigheter och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 februari 2026 att påbörja detaljplanearbete.

Kostnaden för att ta fram detaljplan samt underlag till inriktningsbeslut bedöms uppgå till cirka 3 miljoner kronor exklusive mervärdesskatt.

Detaljplanearbetet förväntas påbörjas under andra kvartalet 2026 och pågå till och med våren 2029. Med hänsyn till tidsåtgång för projektering, upphandling och utbyggnad bedöms färdigställande kunna ske under första kvartalet 2033, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

I detta tidiga skede bedöms de huvudsakliga riskerna i projektet vara förseningar i tidplanen samt att kostnaderna för projektet överskrider nuvarande uppskattning.

Bakgrund

Fastigheten Hjälmfast 86 ligger inom Järva stadsdelsförvaltning. Den uppläts till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) med tomträtt i april 2005 och bebyggdes med en förskola 2008. År 2023 revs förskolan och fastigheten är idag tomställd.

Behovet av gruppboendestäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, är stort inom staden. Enligt boendeplan SoL och LSS 2025–2035 råder det ett stort underskott på boendeformen friliggande gruppboendestäder enligt LSS.

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. Berörd stadsdelsförvaltning hyr lokalen och har ansvar för driften av verksamheten.

Micasa Fastigheter ansvarar för att tillhandahålla och skapa fler välskötta, trygga och tillgängliga bostäder till personer med funktionsnedsättning.

Utifrån uppdraget från socialförvaltningen har Micasa sett över fastighetens möjligheter för nyproduktion av friliggande LSS-boende. Micasa bedömer att fastigheten Hjälmfast 86 i Solhem är utvecklingsbar för LSS-bostäder.

Tidigare beslut

Mot bakgrund av bolagets bedömning fattade Micasa Fastigheters styrelse vid sammanträdet den 13 juni 2024 beslut om att ingå överenskommelse med SISAB om att överta tomträtten för fastigheten Hjälmfast 86.

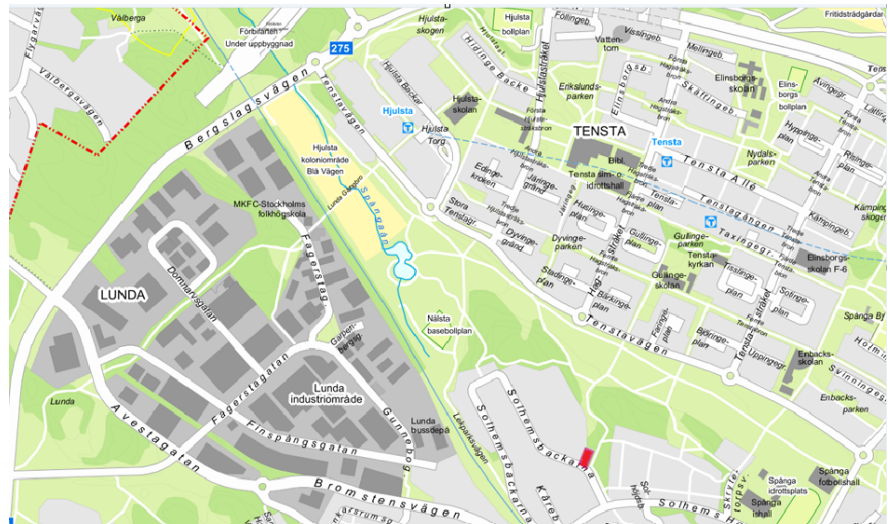
Micasa är idag tomträttsinnehavare av Hjälmfast 86. Exploateringsnämnden beslutade den 22 maj 2025 att anvisa mark för LSS-boende inom Hjälmfast 86 till bolaget.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 19 februari 2026 att påbörja planarbete för LSS-bostäder.

Ärendet

Projektet

Hjälmfast 86 ligger i stadsdelen Solhem inom Järva stadsdelsförvaltning, se röd markering på kartbilden nedan.



Röd markering illustrerar fastigheten Hjälmfast 86

Hjälmfast 86 föreslås utvecklas med ny bostadsbebyggelse om sex lägenheter i ett friliggande LSS-boende. Det är en byggnad som består av ett mindre antal lägenheter med gemensamma utrymmen såsom kök och vardagsrum samt personalutrymmen.

En planändring krävs för att möjliggöra projektet eftersom gällande detaljplan anger att området endast får användas för barnstuga eller liknande ändamål.

Ekonomi

Kostnaden för framtagande av detaljplan samt underlag inför inriktningsbeslut bedöms uppgå till cirka 3 miljoner kronor exklusive mervärdesskatt. En kalkyl för genomförandet kommer att tas fram inför inriktningsbeslut. Utredningskostnaderna kommer att ingå i projektets totala budget, i fall projektet inte genomförs står beställaren för nedlagda kostnader i enlighet med detta beslut.

Tidplan och beslut

Detaljplanearbetet förväntas starta under andra halvåret 2026 och pågå cirka tre år. Tidsåtgång för projektering, framtagande av kalkyl samt beslutsunderlag, upphandling och byggnation uppskattas till cirka 3,5 år. Färdigställande bedöms därmed kunna ske under första kvartalet 2033, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Inriktningsbeslut planeras till kvartal 1 2029 och genomförandebeslut till kvartal 4 2030.

Risker

I detta tidiga skede bedöms de huvudsakliga riskerna för projektet vara förseningar i tidplanen till följd av en utdragen planprocess samt att kostnaderna för projektet överstiger nuvarande uppskattning. Eftersom projektet är av begränsad omfattning får även små kostnadsökningar påverka projektets ekonomi och framtida hyresnivåer för de boende och stadsdelsförvaltningen. Det är därför viktigt att projektets ekonomi, tidplan och genomförbarhet styrs och bevakas i det fortsatta arbetet.

Hållbarhet

Förutom Micasas egna energi- och miljömål gäller för projektet de hållbarhetskrav som anges i det markanvisningsavtal som bolaget ingått med Stockholms stad. Byggnaden avses uppföras med trästomme. Micasa strävar efter att projektet ska uppnå miljöbyggnad silver. Eftersom Hjälmsfast 86 redan har varit bebyggd planeras ingen naturmiljö att ianspråkta av projektet.

Kommunikation

Kommunikationsinsatser gällande detaljplaneprocessen hanteras av staden genom exploateringskontoret. Vid behov kommer en kommunikationsplan att tas fram av Micasa.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter. Dialog har skett med socialförvaltningen.

Synpunkter och förslag

Behovet av gruppboende 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. Socialförvaltningen har dialog med berörd stadsdelsförvaltning.

Micasa Fastigheter föreslås få i uppdrag att utreda möjligheten till LSS-boende inom Hjälmsfast 86 och återkomma med förslag för inriktningsbeslut för projektet. Förslaget projekt bidrar till att möta stadens behov enligt boendepåbudsplanen SoL och LSS 2025–2035.



Katarina Wåhlin Alm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Katarina Wåhlin Alm, VD	2026-06-01