

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Kungsholmens stadsdelsförvaltning

Dnr MIC 2026/300
Dnr KUNG 2026/249

Handläggare

Micasa Fastigheter
Signelill Björk
Telefon: 08-508 360 85

Till

Styrelsen för Micasa
Fastigheter

Kungsholmens stadsdelsförvaltning
Elin Sundberg
Telefon: 08-508 08 132

Kungsholmens
stadsdelsnämnd

Utredningsbeslut avseende nyproduktion av vård- och omsorgsboenden i projektet Skäggyxan inom fastigheten Stadshagen 1:5 i Stadshagen

Bolagets och förvaltningens förslag till beslut

Bolagsstyrelsen beslutar för egen del följande

1. Styrelsen uppdrar åt VD att utreda möjligheten till nyproduktion av vård- och omsorgsboende med ca 80 - 100 boende i projektet Skäggyxan inom fastigheten Stadshagen 1:5 i Stadshagen.
2. Styrelsen uppdrar åt VD att återkomma i ovan rubricerade ärende med ett inriktningsbeslut.

Kungsholmen stadsdelsnämnd beslutar för egen del följande

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag om att utreda möjligheten till nyproduktion av vård- och omsorgsboende med ca 80 - 100 boende i projektet Skäggyxan inom fastigheten Stadshagen 1:5 i Stadshagen.
2. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa utredningen av nyproduktion av vård- och omsorgsboende med ca 80 - 100 boende i projektet Skäggyxan i Stadshagen i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.

Micasa Fastigheter

Fastighetsutvecklingsavdelningen
Nordkapsgatan 3, Kista
Box 1298
164 29 Kista
Telefon 08 508 360 00
www.micasa.se

Kungsholmens stadsdelsförvaltning

Äldreomsorgsavdelningen
Fleminggatan 2, Tekniska nämndhuset
Box 49039
100 28 Stockholm
Telefon 08 508 08 000
Epost kungsholmen@stockholm.se

Stockholms stad

Start.stockholm

Sammanfattning

För att möta de ökande behoven till följd av den åldrande befolkningen förslås att utreda en nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende om 80 - 100 bostäder i projektet Skäggyxan i Stadshagen.

Micasa Fastigheter erhöll en markanvisning på platsen från exploateringsnämnden den 11 februari 2026 och stadsbyggnadsnämnden har tagit beslut om Startpromemoria för projektet den 26 mars 2026. Budget för framtagande av detaljplan beräknas uppgå till 6 mnkr. Detaljplanen beräknas antas hösten 2028 och vård- och omsorgsboende kan vara färdigställt 2034.

Bakgrund

Projektet Skäggyxan är lokaliserat i Stadshagen på Kungsholmen vid Stadshagens IP. På aktuell plats finns idag en detaljplan som vann laga kraft 2018, aktuell del av denna detaljplan har användningen skola, en 7-spelsplan för fotboll samt bostäder med en underjordisk tennishall.

Under pågående genomförande av nuvarande detaljplan har förutsättningarna förändrats då utbildningsnämnden beslutade att återkalla inriktningsbeslutet för grundskolan på grund av ändrade prognoser för antalet barn i skolåldern. Därtill har Stockholmshem lämnat tillbaka markanvisningen för bostäder.

Till följd av de ändrade förutsättningarna föreslogs ett vård- och omsorgsboende på platsen. Micasa genomförde under hösten 2025 en volymstudie och slutsatsen av denna var att, med en ny detaljplan, kan ett vård- och omsorgsboende med upp till 100 lägenheter tillskapas.



Projektet Skäggyxan i Stadshagen.

Tidigare beslut

Micasa Fastigheter fick en markanvisning från exploateringsnämnden den 19 februari 2026 avseende nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende på cirka 80-100 platser. Den 26 mars 2026 tog stadsbyggnadsnämnden ett beslut att påbörja ett nytt detaljplanearbete för att ändra del av gällande detaljplan.

Syfte och mål

Syftet med planändringen i sin helhet är att tillskapa ett vård- och omsorgsboende, bostäder, centrumverksamhet, 11-spelsplan för fotboll med tillhörande servicebyggnad. Syftet med aktuellt nyproduktionsprojektet är att möta stadens behov av vård- och omsorgsboenden för stadens äldre. Målet är att planera ett vård- och omsorgsboende som svarar mot de äldres behov och med hänsyn till en god arbetsmiljö för personalen.

Behovsanalys

Swecos befolkningsprognoser visar att antalet äldre i Stockholms stad kommer att öka kontinuerligt under lång tid framöver, vilket innebär ett större behov av äldreomsorg. Den största ökningen sker i gruppen 80 år och äldre som är den grupp med störst påverkan på behovet av vård- och omsorgsplatser. Den demografiska utvecklingen innebär att efterfrågan av äldreomsorgsinsatser och vård- och omsorgsboende kommer att öka väsentligt under kommande decennier.

Behov av vård- och omsorgsboende

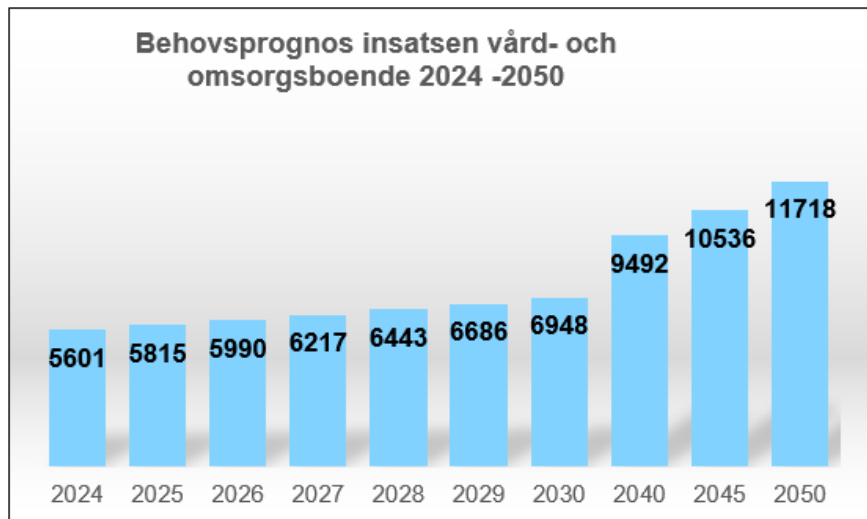
Antalet vård- och omsorgsplatser är en stadsgemensam resurs vilket innebär att behovet av platser beräknas utifrån prognoser av hela stadens behov. Den sammanfattande slutsatsen i den stadsövergripande äldreboendeplan år 2026 med utblick mot år 2050¹ är att det kommer att råda brist på platser både i närtid samt på längre sikt. Ett flertal befintliga boenden i staden behöver dessutom renoveras vilket kommer att påverka platstillgången negativt. Bedömningen är därför att staden bör prioritera att vård- och omsorgsboenden byggs.

Enligt 2026 års boendeplan fanns det vid utgången av år 2024 cirka 3 400 platser inom stadens eget bestånd. Staden nyttjade även cirka 2 300 platser inom stadens ramavtalsupphandlade privata boenden, såväl inom som utom staden. Generellt nyttjas idag alla tillgängliga platser inom staden, i egen regi respektive privat regi. Om inga

¹ Stadsövergripande äldreboendeplan 2026 med utblick 2050. Beslut i kommunstyrelsen den 17 december 2025

ytterligare platser kan tillkomma beräknas underskottet av platser att vara cirka 4 800 år 2050. Det motsvarar behov av ytterligare cirka 60 vård- och omsorgsboenden av normalstorlek.

För Kungsholmen beräknas behovet av vård- och omsorgsplatser öka med 78 platser fram till år 2029, en ökning med 17 procent. Behovet ser ut att fortsätta öka åren som följer och år 2050 är uppskattningen att Kungsholmsbornas behov av vård- och omsorgsplatser har ökat till 962 platser, en ökning med 105 procent jämfört med prognos 2026 (469 platser). Utöver detta tillkommer behovet av platser från övriga stadsdelar i staden vars behov också prognostiseras att öka enligt Swecos befolkningsprognoser.



Prognos omsorgstagare med behov av insatsen vård- och omsorgboende 2024 - 2050. Framskrivning av äldreomsorgsbehov Stockholm stad. Källa: Äldreboendeplan 2026 med utblick mot 2050, stadsövergripande boendeplan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i samråd med Kungsholmens stadsdelsförvaltning. Äldreförvaltningen, stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB har informerats om ärendet. Inom Kungsholmens stadsdelsförvaltning har ärendet beretts inom äldreomsorgsavdelningen och socialtjänstavdelningen. Ärendet har behandlats i förvaltningsgruppen och i pensionärsrådet. Synpunkter framgår av protokollen. Funktionshinderrådet har haft möjlighet att ta del av tjänsteutlåtandet, eventuella synpunkter framgår av separat skrivelse.

Ärendet

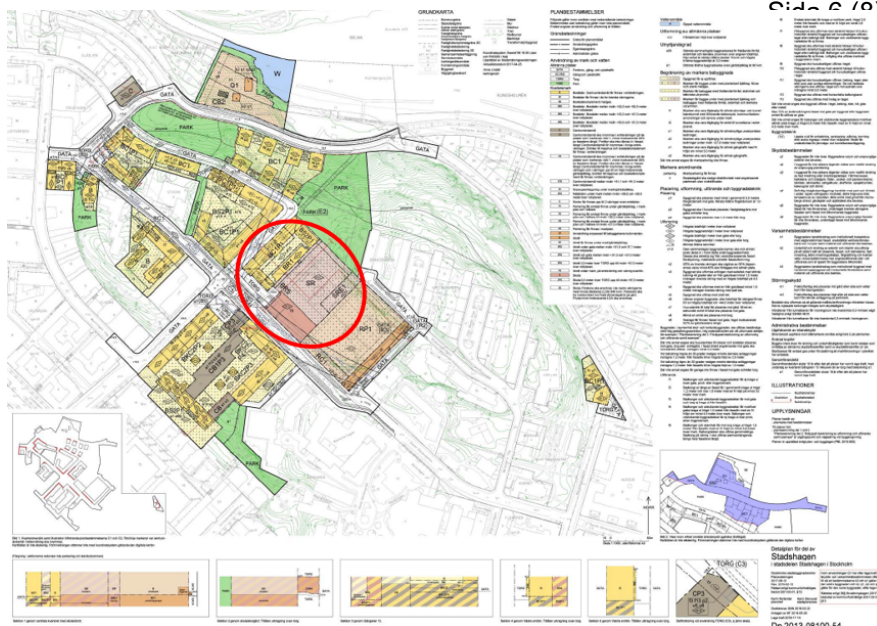
Projektet

I enlighet med markanvisningen omfattar projektet nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende om 80-100 bostäder samt lokaler inom projektet Skäggyxan i Stadshagen. Kungsholmens stadsdelsnämnd kommer att vara beställare av boendet i enlighet med utpekade behov i den stadsövergripande äldreboendeplanen. Micasa kommer uppföra och äga det nya vård- och omsorgsboendet. Vård- och omsorgsboendet ska utformas i enlighet med Micasas ramprogram för nyproduktion av vård- och omsorgsboenden.

Skäggyxan är lokaliserad i Stadshagen på Kungsholmen vid Stadshagens IP i anslutning till korsningen Sankt Göransgatan-Kellgrensgatan och intill Stadshagens tunnelbanestation. Idag utgörs platsen av Stadshagens IP. Kellgrensgatan planeras förlängas norrut och utgöra angöringsgata för vård- och omsorgsboendet. Planeringen av Kellgrensgatans förlängning är redan bestämd i gällande detaljplan och är planerad utefter den nivåskillnad som finns mellan nuvarande Kellgrensgatan och bollplanerna på Stadshagens IP. Nivåskillnaden behöver hanteras i projektet med suterrängvåning och en tillgänglig angöring behöver anordnas.

Suterrängvåningen genererar yta för lokaler, vad dessa ska innehålla kommer undersökas i utredningsskedet. Möjlighet finns dels för stadsdelsförvaltningen att inrymma lokaler för hemtjänst, dagverksamhet eller liknade, därtill finns möjlighet för externa lokaler vid torg i anslutning till Stadshagens tunnelbanestation.

Utöver att planera för ett nytt vård- och omsorgsboende kommer detaljplanen även omfatta utredning av bostäder, centrumverksamhet, 11-spelsplan för fotboll med tillhörande servicebyggnad där fastighetskontoret kommer vara delaktig i avseende idrottsanläggningen.



Aktuell del av befintlig detaljplan som utgör projektet Skäggyxan.

Ekonomi

Budget för utredningsskedet, som omfattas av detta beslut, beräknas uppgå till 6 mnkr. Utredningsskedet omfattar framtagande av programhandling och underlag till detaljplan. Programhandlingen sammanfattar projektets förutsättningar och omfattar bland annat med arkitektskisser som tar hänsyn till krav, behov och önskemål. Programhandlingen utgör underlag för inriktningsbeslut.

Underlag för detaljplan är dels programhandlingen och därtill ett antal utredningar. Exempel på utredningar som brukar krävas som underlag för detaljplan är dagvatten, skyfall, geoteknik, markmiljö, trafik, buller, brand, miljö och hållbarhet.

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

Preliminär tidplan i stora drag enligt följande:

Planstart	Sommaren 2026
Inriktningsbeslut	Hösten 2027
Antagen detaljplan	Hösten 2028
Genomförandebeslut	Hösten 2030
Byggstart	2032
Inflytt	2034

Risker

Risker som har identifierats i detta tidiga skede är dels tillgänglighet på grund av lutningar på anslutande gata och dels störningar från

idrottsplatsen i form av buller och ljus. I volymstudien har ett förslag på tillgänglig angöring och entré tagits fram och tillgängligheten planeras utredas vidare under detaljplanarbetet. Fotbollsplanen är öppen mellan klockan 06 till 22 vilket innebär risk för störningar en stor del av dygnet. Gällande denna störning är en möjlig lösning en byggnadsvolym mellan vård- och omsorgsboende och idrottsplatsen som skulle kunna utgöra en skyddande skärm, det är något som planeras att utredas i planarbetet. Frågor att styra och bevaka i projektets vidare utveckling är tidsplan, ekonomi och genomförbarheten där hållbarhetsfrågor behöver beaktas.

Hållbarhet

Micasa förbinder sig i markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering att följa stadens kriterier för hållbarhet. Inriktningen är att bolagets nybyggnationer ska uppnå Miljöbyggnad Silver. För att uppnå detta ställs krav såsom materialval, inom- och utomhusmiljö, byggnadens energiprestanda och cirkulärt byggande.

Synpunkter och förslag

Den sammanfattande slutsatsen i 2026 års äldreboendeplan är att det kommer att råda brist på platser i särskilda boendeformer för äldre såväl i närtid som på längre sikt och det är av stor vikt att ytterligare platser tillskapas genom nyproduktion. Projektet är en viktig del av planeringen för att staden ska kunna möta det ökande behovet av vård- och omsorgsplatser.

För att möta det ökande behovet, och i kombination med svårigheterna att hitta byggbar mark, ser Micasa Fastigheter och Kungsholmens stadsdelsförvaltning det som angeläget att utreda möjligheten att tillskapa ytterligare platser i vård- och omsorgsboende inom Stadshagen 1:5 i Stadshagen. Syftet är att säkerställa tillgången till fler moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden med staden som huvudman.

För att ett vård- och omsorgsboende ska vara aktuellt på platsen, bedömer Kungsholmens stadsdelsförvaltning att de risker som lyfts ovan gällande störningar från fotbollsplanen måste hanteras. Om utredningen visar att det inte är möjligt kommer förvaltningen rekommendera att inte gå vidare med beställning av ett vård- och omsorgsboende.

Mot bakgrund av detta är Micasa Fastigheters och Kungsholmens stadsdelsförvaltnings förslag till beslut:

Bolagsstyrelsen beslutar för egen del följande

1. Styrelsen uppdrar åt VD att utreda möjligheten till nyproduktion av vård- och omsorgsboende med ca 80 - 100 boende i projektet Skäggyxan inom fastigheten Stadshagen 1:5 i Stadshagen.
2. Styrelsen uppdrar åt VD att återkomma i ovan rubricerade ärende med ett inriktningsbeslut.

Kungsholmen stadsdelsnämnd beslutar för egen del följande

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag om att utreda möjligheten till nyproduktion av vård- och omsorgsboende med ca 80 - 100 boende i projektet Skäggyxan inom fastigheten Stadshagen 1:5 i Stadshagen.
2. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa utredningen av nyproduktion av vård- och omsorgsboende med ca 80 - 100 boende i projektet Skäggyxan i Stadshagen i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.

Katarina Wåhlin Alm
VD
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Ann-Christine Hansson
Stadsdelsdirektör
Kungsholmens stadsdelsförvaltning

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