



Handläggare
Johan Einarsson

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Inriktningsbeslut avseende nyproduktion av LSS-boende invid Lammholmsbacken

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner inriktningen av projektet till en total investeringsutgift enligt bilaga 3.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för LSS-boende vid en beställning från socialförvaltningen.

Sammanfattning

Behovet av gruppbestäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, är stort inom staden och socialnämnden ansvarar för att möta underskottet. Micasa erhöll år 2024 en markanvisning för en nyproduktion av en fristående byggnad för LSS-boende i Skärholmen utmed Lammholmsbacken. Micasa har på uppdrag av socialförvaltningen genomfört ett planarbete för att utveckla ett nytt LSS-boende på fastigheten. Detaljplan planeras för granskning under hösten 2026. Planerad tid för färdigställande är 2030. Under förutsättning att beställning inkommer från socialförvaltningen och att detaljplanen vinner laga kraft föreslår Micasa Fastigheter att styrelsens ger VD i uppdrag att inleda projektering och ta fram underlag för ett genomförandebeslut.

Bakgrund

Socialnämnden har i uppdrag att arbeta för att möta behoven av bostäder med särskild service enligt LSS och SoL och har beställansvar för nybyggnation. Respektive stadsdelsnämnd hyr lokalerna och ansvar för driften av verksamheten. Micasa Fastigheter ansvarar för att tillhandahålla och skapa fler välskötta,

trygga och tillgängliga bostäder till personer med funktionsnedsättning.

Behovsanalys

Socialförvaltningen har i samarbete med stadsdelsförvaltningarna och utifrån Swecos behovsprognoser, sammanställt en kommunövergripande boendeplan 2025–2035¹ för behovet av bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende. Enligt boendeplanen bedöms utbyggnadstakten av bostäder med särskild service inte motsvara de prognostiserade behoven även om gapet mellan behov och planerade bostäder har minskat de senaste åren. Friliggande gruppboendestäder enligt LSS är en boendetyp där det fortsatt föreligger ett stort utbyggnadsbehov.

Tidigare beslut

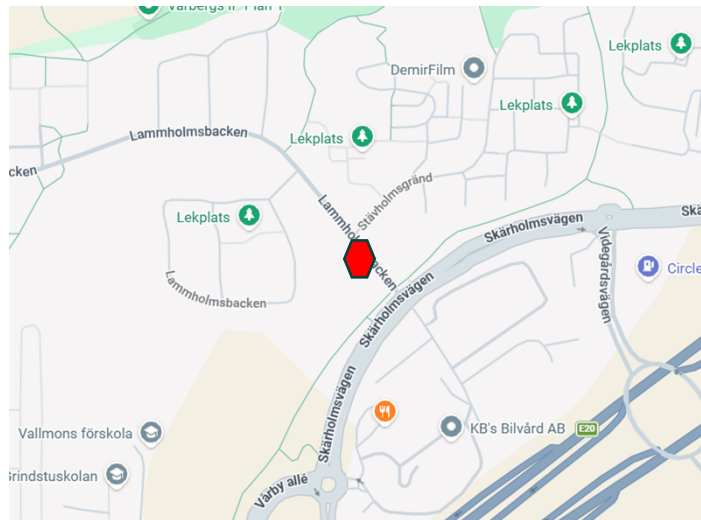
Micasa erhöll i maj 2024 en markanvisning från exploateringsnämnden för nyproduktion av en fristående byggnad för LSS-boende i Skärholmen, utmed Lammholmsbacken. Platsen är idag obebyggd. Micasas och socialförvaltningens bedömning var att den markanvisade tomten är lämplig för ändamålet och uppfyller de förutsättningar som krävs för en friliggande gruppboendestad enligt LSS.

Gällande detaljplan avser parkmark (allmän plats) vilket innebär att en ändring av detaljplanen krävs för att möjliggöra ett LSS-boende. Stadsbyggnadsnämnden beslutade i september 2024 om att planarbete får påbörjas. Samrådsredogörelsen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i maj 2026. Micasa fattade beslut om att inleda utredning i juni 2024.

Ärendet

I juni 2024 erhöll Micasa en beställning från socialförvaltningen för att påbörja arbetet med framtagandet av en detaljplan i syfte att möjliggöra uppförande av en ny LSS- gruppboendestad på platsen. Syftet med projektet är att leverera ett kostnads- och energieffektivt LSS-boende som uppfyller kraven enligt funktionsprogram för LSS, för detta projekt med normal tillgänglighet.

Den markanvisade tomten är belägen i Skärholmen utmed Lammholmsbacken i ett naturområde, angränsande till ett småhusområde bebyggt på 1960-talet. Planområdet omfattar del av Skärholmen 2:1, som ägs av Stockholms stad.



Beskrivning av projektet

I framtagna programhandling framgår utformningen av byggnaden och hur den förhåller sig till den aktuella tomten. Byggnaden planeras som ett LSS-boende med sex lägenheter med gemensamma utrymmen och personalutrymmen i ett våningsplan. I volymstudien redovisas en huvudbyggnad på ca 450 kvm där lägenheterna är ca 40 kvm. Byggnaden har sadeltak samt träpanel på fasad.

Efter genomfört samråd har bolaget gemensamt med socialförvaltningen tagit fram en reviderad planlösning för att effektivisera byggnaden och på detta sätt nå en nettohyreskostnad som bedömts rimlig. Av denna anledning redovisas aktuell planlösning separat som tillägg till den kompletta programhandling.



Tidplan och beslut

Beslut planeras ske i socialnämnden och stadsdelsnämnden under oktober 2026. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft i mars 2027

och systemhandling beräknas vara framtagna till hösten 2027. Genomförandebeslut beräknas vara framtaget under kvartal 2 år 2028 och byggstart kan ske kvartal 2 år 2029 för en inflyttning i gruppbestaden under våren 2030.

Ekonomi

Micasa har överlämnat en preliminär hyresoffert till socialförvaltningen som underlag för inriktningsbeslut i socialnämnden, se bilaga 2. En investeringskalkyl har tagits fram vilken ger ett positivt resultat, se bilaga 3. I linje med samverkansavtalet och Micasas investeringskalkyl beräknas hyra år 1 uppgå till cirka 2,5 miljoner kronor vilket innebär en nettohyreskostnad om cirka 722 kr per lägenhet och dygn i 2030 års kostnadsnivå.

Kostnader för att ta fram handlingar till genomförandebeslut beräknas totalt uppgå till ca 5 miljoner kronor, fördelat på 2,5 mkr för utredningsskedet som är till stor del redan är upparbetat, samt 2,5 mkr för planeraskedet. De kostnader som upparbetas kommer utgöra del av den totala projektkostnaden. Om projektet inte går vidare till genomförande kommer upparbetade förgäveskostnader att debiteras beställaren i enlighet med samverkansavtalet.

Risk

Identifierade risker i projektet är att det finns viss osäkerhet i kostnadsnivån för markarbeten och naturvärdesåtgärder samt att vid en överklagan av detaljplanen kan tidplanen förskjutas.

Det pågår en diskussion om att projektet ska belastas av kostnaden för anslutningsavgiften till Stockholm vatten och avfall - SVOA. Detta är inte inräknat i bedömd investeringskostnad då det enligt stadens tomträttavtal normalt ska ingå en förbindelsepunkt för vatten- och avlopp vid nyupplåtelse av mark. Om denna kostnad tillförs projektet så blir det en ökning av nettohyreskostnaden från 722 kr till 735 kr per plats och dygn år 2030.

Hållbarhet

I enlighet med ägardirektiv kommer den nya byggnaden projekteras att uppnå en miljöbyggnad klass silver. Byggnaden kommer till stor del att uppföras i trä.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i samverkan med socialförvaltningen som har en dialog med Skärholmens stadsdelsförvaltning.

Synpunkter och förslag

Behovet av friliggande gruppboendestäder enligt LSS är stort i staden. Detta projekt bidrar till att möta det rådande underskottet av boendeplatser för målgruppen. Projektet bedöms positivt av både socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningen. Fastigheten ligger i ett attraktivt och lugnt område med närhet till fina grönområden.

Micasa Fastigheter föreslår styrelsen att ge VD i uppdrag att efter beställning från socialförvaltning samt lagakraftvunnen detaljplan inleda projektering av ett nytt LSS-boende på tomten invid Lammholmsbacken och att ta fram underlag för genomförandebeslut.

Katarina Alm Wåhlin
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Bilagor

- 1a och 1b. Programhandling och reviderad planlösning
- 2 Hyresoffert
- 3 SEKRETESS Investeringskalkyl

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Katarina Wåhlin Alm, VD	2026-08-25