



Handläggare
Johan Khan
Telefon: 08-508 36 053

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Inriktningsbeslut avseende nyproduktion av LSS-boende på fastigheten Stänkskärmen 26

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 gruppboende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, är stort inom staden och socialnämnden ansvarar för att möta underskottet. Micasa Fastigheter har på uppdrag av socialförvaltningen, sett över möjligheterna att utveckla ett friliggande LSS-boende med sex lägenheter på fastigheten Stänkskärmen 26 i Örby. Efter genomförd volymstudie bedömer Micasa och socialförvaltningen att tomten och föreslaget projekt är lämpligt för ändamålet och har rätt förutsättningar för att gå vidare med. Under förutsättning att en beställning inkommer från socialförvaltningen önskar Micasa Fastigheter styrelsens uppdrag att inleda projektering och framtagande av 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 nybyggnationen. Respektive stadsdelsnämnd hyr lokalerna och ansvarar för driften av verksamheten. Micasa Fastigheter ansvarar för att tillhandahålla och skapa fler välsköta, 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, lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, är dock en boendetyp där det fortsatt föreligger ett stort utbyggnadsbehov.

Fastigheten

Fastigheten Stänkskärmen 26 ligger i Örby inom Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsområde. Detaljplanen upprättades 1979 och tomten är en så kallad A-tomt, en tomt för allmänt ändamål. Fastigheten är idag bebyggd med en byggnad som inrymmer en före detta förskola. Då det inte finns något behov av förskola på platsen har Micasa, i dialog med socialförvaltningen, sett över möjligheterna att utveckla fastigheten med ett friliggande LSS-boende. Bolaget bedömer att tomten är lämplig för ändamålet och uppfyller de förutsättningar som krävs.

Micasa förvärvade fastigheten av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) med övertagande den 1 september 2025. Micasa är idag tomträttsinnehavare till Stänkskärmen 26. Den befintliga byggnaden är inte funktionell för målgruppen eller möjlig att anpassa och behöver rivas inför utveckling av fastigheten.



Bild: Fastigheten Stänkskärmen 26, Örby

Tidigare beslut

Genomförandebeslut för förvärv av fastigheten Stänkskärmen 26 fattades i bolagets styrelse den 18 juni 2025. Micasa fattade beslut om att inleda utredning rörande nyproduktion i september 2025.

Ärendet

I juni 2025 erhöll Micasa en beställning från socialförvaltningen för att göra en förstudie avseende möjligheterna att uppföra en ny byggnad anpassad för ett gruppboende enligt LSS på fastigheten Stänkskärmen 26. Syftet med projektet är att leverera ett kostnads-effektivt LSS-boende som uppfyller kraven enligt socialförvaltningens funktionsprogram för LSS.

Micasa har tagit fram en volymstudie/förstudie, se bilaga 1, där det redovisas en byggnad på ca 557 kvm med sex lägenheter med utökad tillgänglighet, gemensamma utrymmen och personalutrymmen. BOA är ca 42 kvm. Det finns en översiktlig redovisning av utemiljön och angöringsytor.



Bild: Planlösning.

Volymstudien har presenterats för socialförvaltningen som bedömer att förslaget är en bra grund att gå vidare med. Socialförvaltningen har ett samarbete med Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning som kommer hyra och driva verksamhet i lokalerna.

Tidplan och beslut

Beslut planeras ske i socialnämnden och stadsdelsnämnden under hösten 2026. Enligt den preliminära tidplanen beräknas projektering och underlag för genomförandebeslut vara framtaget till kvartal 4 år 2027. Produktion beräknas kunna påbörjas 2028 med preliminär inflytt till kvartal 2 år 2029.

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 3a. I linje med samverkansavtalet och Micasas investeringskalkyl beräknas hyran år 1 uppgå till cirka 2,8 miljoner kronor vilket innebär en nettohyreskostnad om cirka 810 kr per lägenhet och dygn i 2029 års kostnadsnivå, se bilaga 3b.

Kostnader för att ta fram handlingar till genomförandebeslut beräknas totalt uppgå till ca 2,7 miljoner kronor. 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 inför projektets genomförande är förseningar i tidplanen, bygglov, osäkerhet i produktionskostnader samt grundförhållanden. Den här typen av små projekt är kostnads-känsliga på grund av de höga krav som ställs vid nyproduktion och att den totala kostnaden ska bäras av få lägenheter. För att uppnå en för staden godtagbar nettohyreskostnad och vara en hållbar investering kommer projektet ha stort fokus på kostnadseffektiva lösningar.

Hållbarhet

Byggnaden kommer till stor del att uppföras i trä. I enlighet med ägardirektiv är inriktningen att den nya byggnaden projekteras att uppnå en miljöbyggnad klass silver. Projektekonomi kan dock påverka möjligheten att nå alla krav. Inför rivning av den befintliga bygganden kommer återbruksinventering att utföras för att utvärdera vad som är möjligt att återbruka.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i samverkan med socialförvaltningen som har en dialog med Enskede-Årsta-Vantör 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 inleda projektering av ett nytt LSS-boende på fastigheten Stänkskärmen 26 och att ta fram underlag för genomförandebeslut.

Katarina Alm Wåhlin
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Bilagor

1. Volymstudie Stänkskärmen 26
2. Hyresoffert Stänkskärmen 26
- 3a. SEKRETESS - Investeringskalkyl Stänkskärmen 26
- 3b. Hyressammanställning Stänkskärmen 26

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

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