

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Bromma stadsdelsförvaltningDnr MIC 2026/536
Dnr BRO 2026/335**Handläggare**
Micasa Fastigheter
Hanna Flygt**Till**
Styrelsen för Micasa
Fastigheter 2026-09-03Bromma stadsdelsförvaltning
Maria EkdahlBromma stadsdelsnämnd
2026-09-24

Utredningsbeslut avseende nyproduktion av vård- och omsorgsboende i projektet Linta gårdsväg inom Riksby 1:13 m.fl. i stadsdelen Riksby

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 100 boendeplatser i projektet Linta gårdsväg inom Riksby 1:13 i Riksby
2. Styrelsen uppdrar åt VD att återkomma i ovan rubricerade ärende med ett inriktningsbeslut.

Bromma stadsdelsnämnd beslutar för egen del följande

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag om att Micasa utreder möjligheten till nyproduktion av vård- och omsorgsboende med ca 100 boendeplatser i projektet Linta gårdsväg inom Riksby 1:13 i Riksby.
2. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa utredningen av nyproduktion av vård- och omsorgsboende med ca 100 boendeplatser i projektet Linta gårdsväg i Riksby i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.

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

Bromma stadsdelsförvaltning
Äldreomsorgsavdelningen
Fleminggatan 2, Tekniska nämndhuset
Box 49039
100 28 Stockholm
Telefon 08 508 08 00
[Epost bromma@stockholm.se](mailto:bromma@stockholm.se)

Stockholms stad
Start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet avser ett utredningsbeslut för ett vård- och omsorgsboende inom fastigheten Riksby 1:13 i Riksby inom Bromma stadsdelsförvaltning.

Enligt stadens övergripande behovsanalys finns ett ökande behov av särskilda boendeformer för äldre, både på lång och kort sikt. För Bromma stadsdel visar prognoserna en ökning av behovet med 12 procent till år 2029 och med 115 procent till 2050, jämfört med prognosen för 2026.

Utredningsskedet för detta projekt omfattar framttagande av en programhandling för vård- och omsorgsboende med cirka 100 boendeplatser samt de utredningar som krävs för detaljplanearbete och för inriktningsbeslut.

Budgeten för utredningsskedet, som beräknas pågå till andra kvartalet 2027, bedöms uppgå till 5 miljoner kronor. Kostnaderna kommer att ingå i den totala projektkostnaden, som antingen ligger till grund för framtida hyra eller betalas löpande av stadsdelsförvaltningen. Om projektet inte fullföljs står beställaren, det vill säga stadsdelsförvaltningen, för dessa kostnader.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa) kommer uppföra, äga och förvalta vård- och omsorgsboendet och Bromma stadsdelsnämnd är beställare av projektet. Marken ägs av staden och avses upplåtas med tomträtt till Micasa.

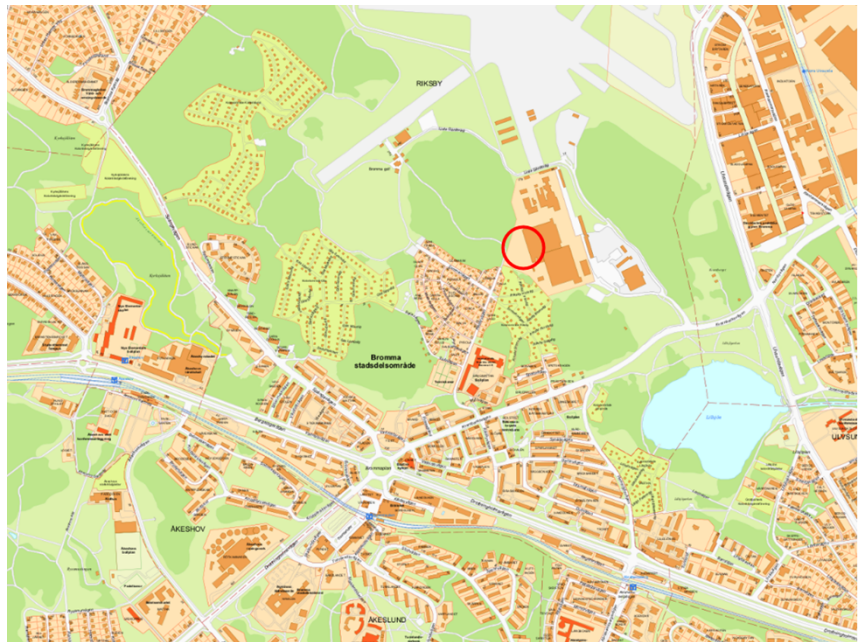
Projektet utgör del av ett större detaljplaneområde och genomförandet är beroende av stadens utbyggnad av allmänna anläggningar, samt att detaljplanen vinner laga kraft, vilket tidigast kan ske i slutet av 2027. Genomförandebeslut för projektet bedöms tidigast fattas år 2034 med byggstart omkring år 2036 och inflyttning omkring 2038.

I det fortsatta arbetet behöver bland annat frågor om markmiljö och genomförandetid utredas vidare. Micasa avser att genomföra projektet i enlighet med kommunens hållbarhetskrav och har som mål att uppnå certifieringen Miljöbyggnad Silver.

Detta projekt är en del i kommunens långsiktiga planering för att säkerställa tillgången på framtida boendeplatser. Micasa föreslås därför ge VD i uppdrag att utreda möjligheten att uppföra ett vård- och omsorgsboende med ca 100 boendeplatser inom projektet Linta gårdsväg och därefter återkomma med förslag till inriktningsbeslut. Bromma stadsdelsnämnd föreslås att godkänna att utredningen genomförs samt att ge förvaltningen i uppdrag att beställa den.

Bakgrund

Projektet omfattar nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende i Riksby inom Bromma stadsdelsförvaltning. Projektområdet är beläget mellan Bromma flygplats i norr och Kvarnbacksvägen i söder. Projektets geografiska läge redovisas i kartbilden nedan.



Bilden visar projektområdet markerat med röd cirkel

Inom projektområdet finns idag en verkstadsbyggnad samt naturmark. Projektområdet ingår i det område kring Lintaverken som avses omvandlas till en ny stadsdel. Planläggning pågår redan och projektet kommer att inkluderas i det pågående planarbetet. Marken ägs av Stockholm stad genom exploateringskontoret och avses upplåtas med tomträtt till Micasa.

Tidigare beslut

Beslut om start-PM fattades av stadsbyggnadsnämnden den 13 juni 2019, varefter planarbete påbörjades. Arbetet resulterade i ett förslag till ny detaljplan som godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 13 juni 2024.

Kommunfullmäktige återremitterade den 26 maj 2025 exploateringsnämndens förslag till genomförandebeslut med uppdrag att, i samverkan med Stockholm Vatten och Avfall AB, verka för en bättre lönsamhet ur ett koncernperspektiv. Föranlett av återremissen beslutade kommunfullmäktige den 16 februari 2026 om reviderad inriktning för arbetet. Den reviderade inriktningen innebär att delar av ursprungligt planområde omarbetas medan

andra delar utgår. I och med beslutet minskade planområdet från 24 till 16 kvarter.

Exploateringsnämnden beslutade den 11 juni 2026 att anvisa mark för vård- och omsorgsboende till Micasa. Den mark som anvisades hade i det tidigare planarbetet varit avsedd för en grundskola. Till följd av förändrade behovsprognoser har grundskolan utgått ur detaljplanen, vilket möjliggjort markanvisningen för vård- och omsorgsboendet. Markanvisningen är i linje med stadens samordnade äldreboendeplanering, SÄB, där den aktuella platsen finns utpekad.

Syfte och mål

Projektet syftar till att uppföra ett vård- och omsorgsboende med cirka 100 lägenheter. Målsättningen är att skapa ett vård- och omsorgsboende som tar hänsyn både till de äldres behov av trygga och funktionella boendemiljöer och som erbjuder en god och funktionell arbetsmiljö för medarbetare.

Projektets övergripande syfte är att säkerställa tillgången till fler moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden med staden som huvudman.

Behovsanalys

Stockholms stads befolkningsprognoser visar att antalet äldre i staden 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 platser i vård- och omsorgsboende. Den demografiska utvecklingen innebär att efterfrågan av äldreomsorgsinsatser och vård- och omsorgsboende kommer att öka väsentligt under kommande decennier.

Behov av vård- och omsorgsboende

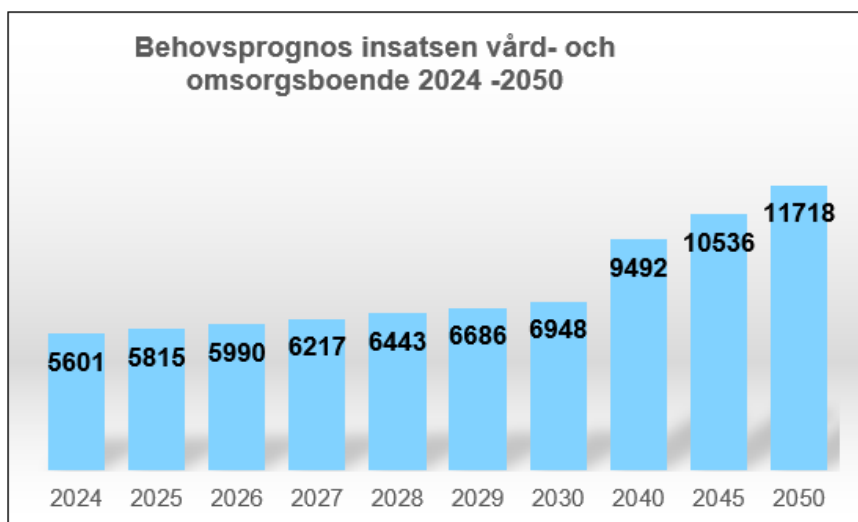
Antalet platser i vård- och omsorgsboende är en stadsgemensam resurs vilket innebär att behovet beräknas utifrån prognoser av hela stadens behov. Den sammanfattande slutsatsen i den stadsövergripande äldreboendeplan år 2026 med utblick mot år 2050¹ är att det kommer att råda brist på platser både i närtid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

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

vilket kommer att påverka platstillgången negativt. Bedömningen är därför att staden prioriterar 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 i privat regi. Om inga 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 Bromma stadsdel beräknas behovet, enligt prognos, av vård- och omsorgsplatser öka med 57 platser fram till år 2029, en ökning med 12 procent. Behovet ser ut att fortsätta öka åren som följer och år 2050 är uppskattningen att Brommabornas behov av vård- och omsorgsplatser har ökat till 917 platser, en ökning med 115 procent jämfört med prognos 2026 (427 platser). Utöver detta tillkommer behovet av platser från övriga stadsdelar i staden vars behov också prognostiseras att öka enligt stadens befolkningsprognoser.



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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa i samråd med Bromma stadsdelsförvaltning. Äldreförvaltningen, stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB har informerats om ärendet.

Inom Bromma stadsdelsförvaltning har ärendet beretts inom avdelning äldreomsorg och avdelning ekonomi, lokal, stadsmiljö.

Information till de fackliga företrädarna har givits i förvaltningsgruppen och ärendet har informerats om i pensionärsrådet. Eventuella synpunkter framgår av protokollen.

Ärendet

Projektet

I enlighet med markanvisningen omfattar projektet en nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende med cirka 100 lägenheter. Bromma stadsdelsnämnd kommer att vara beställare av projektet och Micasa kommer att uppföra, äga och förvalta fastigheten.

Vård- och omsorgsboendet ska utformas i enlighet med Micassas ramprogram för nyproduktion av vård- och omsorgsboenden. En volymstudie kommer att tas fram inledningsvis under det fortsatta arbetet. Projektet kan även medge ytor för andra lokaler för stadsdelsförvaltningens behov såsom dagverksamhet, vilket kommer att utredas i samband med volymstudien.

Projektet ligger inom planområdet för detaljplanen benämnd Detaljplan för fastigheten Riksby 1:13 m. fl. vid Linta gårdsväg i stadsdelen Riksby i Stockholm (Dp 2017-16020-54). Förutom Micasa har för närvarande åtta byggaktörer markanvisningar inom planområdet. På bilden nedan framgår kvarvarande del av planområdet.



Bilden illustrerar planområdet. Den övre figuren i gult visar den markanvisning som exploateringsnämndens den 11 juni 2026 beslutade att ge till Micasa i enlighet med utpekade behov i SÄB.

Aktuellt beslut omfattar utredningsskedet. Under utredningsskedet, som Micasa projektleder, kommer en programhandling tas fram och de utredningar som krävs som underlag för detaljplanearbete kommer att genomföras. Det omfattar normalt utredningar inom områden såsom dagvattenhantering, skyfall, geoteknik, markmiljö, trafik, buller, brand, miljö och hållbarhet. Programhandlingen ska sammanfatta projektets förutsättningar och bland annat innehålla arkitektskisser med övergripande principlösningar som tar hänsyn till verksamhetens krav och behov. Skisserna tas fram i enlighet med Micاسas ramprogram för vård- och omsorgsbostäder och i nära samarbete med Bromma stadsdelsförvaltning.

Programhandlingen ska utgöra underlag för projektets fortsatta utveckling, framtagande av en lönsamhetskalkyl samt den preliminära hyresoffert som ska tas fram inför inriktningsbeslut.

Ekonomi

Budgeten för utredningsskedet har uppskattats till 5 miljoner kronor och omfattar framtagande av en programhandling för vård- och omsorgsboendet och för de olika underlag som krävs för detaljplanearbetet.

De kostnader som upparbetas under utredningsskedet kommer att utgöra del av den totala projektkostnaden. Dessa kan antingen ligga till grund för framtida hyra eller betalas löpande av stadsdelsförvaltningen. Vid beslut om att inte gå vidare med projektet ska Bromma stadsdelsförvaltning i sin roll som beställare svara för de kostnader som upparbetats i enlighet med samverkansavtalet.

Tidplan och beslut

Projektets har en preliminär och övergripande tidplan enligt nedan.

Start-PM	2019
Utredningsbeslut Micasa/SDN	september 2026
Inriktningsbeslut Micasa/SDN	kvartal 2 2027
Granskning 2 av detaljplanen	kvartal 2 2027
Antagande av detaljplanen KF	tidigast kvartal 4 2027

Planprocessen avses att återupptas vid granskning och ett nytt granskningsförslag kommer att ställa ut för granskning 2.

Projektet utgör del av ett större planområde och dess genomförande är beroende av att staden först river befintliga byggnader och därefter bygger ut allmänna anläggningar. Kvartersmarken inom

detaljplanen bedöms i nuläget kunna byggas ut etappvis med start cirka 6 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Nedan redovisas en preliminär bedömning av när genomförandebeslut, byggstart och inflytt för projektet kan ske. Bedömningen utgår från uppskattad tidpunkt för utbyggnad av allmänna anläggningar och kommer att uppdateras när staden, inom ramen för fortsatt arbete, har reviderat genomförandeplaneringen för planområdet.

Genomförandebeslut Micasa/SDN	tidigast 2034
Byggstart	tidigast 2036
Färdigställande och inflytt	tidigast 2038

Risker

I detta tidiga skede har följande risker identifierats. Förekomst av föroreningar har konstaterats inom planområdet vilket riskerar påverka både projektets tidplan och ekonomi. I det fortsatta arbetet behöver klarläggas om det föreligger behov av uppföljande provtagning och åtgärder inom det område som har markanvisats till Micasa.

Projektets tidplan är beroende av stadens tidplan för utbyggnad av allmänna anläggningar och dithörande processer och beslut. Förseningar i dessa delar får direkt påverkan på projektets genomförandetidplan och kan, mot bakgrund av den allmänna kostnadsutvecklingen, leda till att projektets investeringskostnad ökar.

Ovanstående risker kommer att utredas vidare inom projektet för att bedöma deras påverkan på investeringskostnaden och projektets tidplan.

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 på kort sikt som på lång sikt. Det är därför av stor vikt

att ytterligare platser tillskapas genom nyproduktion. Det aktuella projektet utgör en del av stadens planering för att möta det ökande behovet av vård- och omsorgsplatser.

Med hänsyn till det växande behovet av vård- och omsorgsplatser, samt den begränsade tillgången på byggbar mark, anser Micasa och Bromma stadsdelsförvaltning att förutsättningarna för att uppföra ett vård- och omsorgsboende inom Riksby 1:13 i Bromma ska utredas vidare.

Beträffande projektets tidplan för genomförande anser Micasa och Bromma stadsdelsförvaltning att det är angeläget att stadens fortsatta genomförandeplaneringen utformas så att Micasas utbyggnad, i den mån det är möjligt, kan genomföras i ett tidigt skede av utbyggnadsperioden. Skälet till detta är det omfattande och långsiktiga behovet av vård- och omsorgsplatser, vilket inte bedöms påverkas i någon nämnvärd omfattning av omvärldsfaktorer såsom rådande konjunkturläge.

Mot bakgrund av det som redogjorts för ovan är Micasas och Bromma 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 100 boendeplatser i projektet Linta gårdsväg inom fastigheten Riksby 1:13 i Riksby.
2. Styrelsen uppdrar åt VD att återkomma i ovan rubricerade ärende med ett inriktningsbeslut.

Bromma stadsdelsnämnd beslutar för egen del följande

1. Nämnden godkänner förvaltningens förslag om att Micasa utreder möjligheten till nyproduktion av vård- och omsorgsboende med ca 100 boendeplatser i projektet Linta gårdsväg inom fastigheten Riksby 1:13 i Riksby.
2. Nämnden ger förvaltningen i uppdrag att beställa utredningen av nyproduktion av vård- och omsorgsboende med ca 100 boendeplatser i projektet Linta gårdsväg i Riksby i enlighet med vad som framgår av detta tjänsteutlåtande.

Katarina Wählin Alm
VD
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Susanna Halldin Olsson
Stadsdelsdirektör
Bromma stadsdelsförvaltning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

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