



Handläggare
Assienah Morosini

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Utredningsbeslut avseende nyproduktion av gruppbostad enligt LSS inom del av fastigheten Vätö 16 i Farsta strand

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner att nyproduktion av LSS-gruppbostad med sex lägenheter utreds inom del av fastigheten Vätö 16.
2. Styrelsen uppdrar åt VD att återkomma i ovan rubricerade ärende med ett inriktningsbeslut.

Sammanfattning

Enligt boendeplanen SoL och LSS 2026–2036, finns ett stort behov av nya platser i bostäder med särskild service samt stödboende för socialpsykiatrins målgrupp. Exploateringsnämnden beslutade i juni 2026 att anvisa mark för LSS-gruppbostad inom Vätö 16 till Micasa Fastigheter. Projektet utgör del i planläggningen av området enligt beslut från stadsbyggnadsnämnden i mars 2023.

Vätö 16 i Farsta strand föreslås utvecklas med ett friliggande LSS-gruppbostad bestående av sex bostadslägenheter och gemensamma utrymmen för boende och personalutrymmen. Fastigheten bedöms av Micasa och socialförvaltningen vara lämplig för ändamålet. Fastigheten ligger i ett lugnt område bland villor med närhet till natur och vatten samt god tillgänglighet till kommunikationer.

Kostnaden för att ta fram detaljplan samt underlag till inriktningsbeslut bedöms uppgå till cirka 3 miljoner kronor exklusive mervärdesskatt. Detaljplanearbetet för Micاسas del förväntas pågå till hösten 2028, under förutsättningen att detaljplanen inte överklagas. Projektet väntas kunna färdigställas kvartal 4, 2032. Risker i detta tidiga skede bedöms till förseningar i tidplanen, naturvärden och projektets kostnader.

Bakgrund

Kommunfullmäktige har gett socialnämnden i uppdrag att ansvara för beställningar av byggnation av bostäder med särskild service, enligt LSS och SoL samt stödboende för socialpsykiatrins målgrupp. 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.

Behovsanalys

Socialförvaltningen har i samarbete med stadsdelsförvaltningarna sammanställt Boendeplan för särskilt boende enligt LSS och SoL 2026–2036. Planen visar på ett stort behov av nya platser i bostäder med särskild service, enligt LSS och SoL samt stödboende för socialpsykiatrins målgrupp. Inom region östra söderort uppskattas behovet av lägenheter i bostad med särskild service SoL och LSS för vuxna personer till totalt 323 lägenheter, i Farsta uppskattas behovet till 96 lägenheter.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 23 mars 2023 att planlägga området vid Högerudsbacken i stadsdelen Farsta strand med cirka 95 bostäder. Exploateringsnämnden beslutade den 11 juni 2026 att anvisa mark för en gruppboende enligt LSS inom Vätö 16 till Micasa Fastigheter. Gruppboendestaden enligt LSS är efter markanvisningen en del av planläggningen av området.

Ärendet

Vätö 16 ligger beläget i södra delen av stadsdelen Farsta strand, i anslutning till Ullerudsbacken och sjön Magelungen. Projektområdet som syns på bild 1 nedan med röd markering utgör del av fastigheten Vätö 16.

Inom det markanvisade området finns i dag en byggnad som ursprungligen uppfördes som stall och trädgårdsmästarbostad till Vårbacka villa, som utgör huvudbyggnaden på fastigheten och är belägen närmare sjön Magelungen. Byggnaden har varit tomställd under många år och är i dag i bristfälligt skick, bland annat med igensatta fönster. Den bedöms inte vara möjlig att bevara och kommer därför att behöva rivas för att möjliggöra utveckling. Enligt det undertecknade markanvisningsavtalet ansvarar staden för erforderliga evakueringar och rivningar av befintliga byggnader inom den blivande kvartersmarken.



Bild 1. Del av fastigheten Vätö 16.

Gällande detaljplan för området är Stadsplan för FARSTA STRAND III (0180-5365A) som vann laga kraft 5 augusti 1965. Området har planlagts för bostadsändamål.

Syftet med den nya detaljplanen för del av fastigheten Farsta 2:1 m.fl. vid Ullerudsbacken är att bekräfta befintliga äldre byggnader som i dag är belägna på parkmark genom att planlägga marken som kvartersmark för bostäder. Detaljplanen ska även pröva möjligheten till ny bebyggelse i form av bostäder och verksamhetslokaler längs Ullerudsbacken och Högerudsbacken.

Projektet

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft och erforderliga beslut har fattats avser Micasa att uppföra en ny friliggande gruppbostad enligt LSS inom del av fastigheten Vätö 16. Fastigheten bedöms av Micasa och socialförvaltningen vara lämplig för ändamålet. Fastigheten ligger i ett lugnt område bland villor med närhet till natur och vatten samt god tillgänglighet till kommunikationer.

Gruppboستaden planeras omfatta sex bostadslägenheter med gemensamma utrymmen såsom kök och vardagsrum samt personalutrymmen. Byggnaden bedöms få en bruttoarea om cirka 500 kvadratmeter. Utformningen ska utgå från det av socialförvaltningen framtagna dokumentet "Funktionsprogram för bostäder med särskild service SoL och LSS samt stödboende" (diarienummer 2024/235). Det anvisade markområdet är relativt stort vilket möjliggör utökad tillgänglighet för LSS-gruppboستaden.



Ekonomi

Kostnaden för framtagandet av underlag till detaljplan samt inriktningsbeslut bedöms uppgå till cirka 3 miljoner kronor exklusive mervärdesskatt.

Arbetet med utredningsskedet kommer att påbörjas efter beställning från socialförvaltningen. Kostnader som upparbetats under utredningsskedet kommer beställaren i enlighet med samverkansavtalet ha möjlighet att få vidarefakturerade löpande eller inkluderade i hyran vid färdigställt projekt. I fall projektet inte genomförs står beställaren för nedlagda kostnader i enlighet med detta beslut.

Projektets totala investering bedöms i dagens kostnadsläge uppgå till cirka 35 miljoner kronor exklusive mervärdesskatt. Kostnadsuppskattningen grundar sig på genomförandekostnader för liknande projekt som Micasa Fastigheter tidigare genomfört.

Tidplan och beslut

Planarbetet kommer för Micasas del, att påbörjas efter ett utredningsbeslut samt beställning från socialförvaltningen. Arbetet med framtagandet av en ny detaljplan påbörjades av staden år 2023 och väntas för Micasas del pågå i två år, under förutsättningen att detaljplanen inte överklagas. Projektet väntas kunna färdigställas kvartal 4, 2032. Nedan redovisas preliminär tidplan för projektet.

Tidplan för beslut för Micasa och beställare

Utredningsbeslut	Q3 2026
Inriktningsbeslut	Q4 2027
Genomförandebeslut	Q4 2029

Tidplan för detaljplan/genomförande

Samråd	Q2 2027
Granskning	Q2 2028
Antagande detaljplan	Q3 2028
Planerad byggstart	2031
Planerad inflytt	2032

Risker

Detaljplanen omfattar fyra byggherrar, vilket innebär behov av samordning och medför en risk för att planprocessen förlängs, med konsekvenser för projektets tidplan. Området bedöms även ha höga naturvärden och är beläget i direkt anslutning till befintlig

villabebyggelse. Detta kan innebära utmaningar i planprocessen och medföra en ökad risk för överklaganden.

Projektets ekonomi utgör ytterligare en kritisk faktor. Förändringar i omvärldsläget, exempelvis ökade byggkostnader, kan påverka projektets totala investeringskostnad och få konsekvenser för framtida hyresnivåer för de boende och stadsdelsförvaltningen. Mot denna bakgrund är det viktigt att projektets ekonomi, tidplan och genomförbarhet följs upp och styrs kontinuerligt under det fortsatta arbetet.

Hållbarhet

I samband med tecknandet av markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering förbinder sig Micasa att följa stadens kriterier för hållbarhet. Micasas nybyggnationer ska ha som mål att uppnå Miljöbyggnad Silver. Bolaget ska även arbeta för att samtliga friliggande gruppbestäder enligt LSS ska byggas med trästomme.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter. Dialog har skett med socialförvaltningen som ansvarar för dialog med berörd stadsdelsförvaltning.

Synpunkter och förslag

Behovet av gruppbestäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, är stort inom staden och bedöms kvarstå under kommande år. Tillgången till ändamålsenliga bostäder med särskild service är en viktig förutsättning för att staden ska kunna tillgodose målgruppens behov. Micasa Fastigheter samarbetar med socialförvaltningen i syfte att möjliggöra nyproduktion av friliggande LSS-gruppbestäder och säkerställa att personer som omfattas av LSS ges möjlighet till ett tryggt och självständigt boende med stöd utifrån individuella behov.

Mot denna bakgrund föreslås Micasa Fastigheter få i uppdrag att utreda möjligheten att uppföra en gruppbestad enligt LSS inom del av fastigheten Vätö 16. Utredningen ska ligga till grund för ett kommande förslag till inriktningsbeslut för projektet. Det föreslagna projektet ligger i linje med stadens långsiktiga planering av bostäder med särskild service och bidrar till att möta det behov av LSS-boenden som identifieras i Boendepplan LSS och SoL 2026–2036.



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	2026-10-12