

Handläggare
Jennifer von Hofsten
08-508 266 10**Till**
Exploateringsnämnden
2025-05-22

Markanvisning för LSS-boende inom fastigheten Hjälmsfast 86 i Solhem till Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för LSS-boende inom fastigheten Hjälmsfast 86 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 10
Växel 08-508 276 00
jennifer.von.hofsten@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

För att säkerställa stadens behov av gruppboende enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) föreslås markanvisning till Micasa Fastigheter i Stockholm för

gruppboende om sex lägenheter. Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett marginellt överskott till staden.

Den totala projektutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än tio miljoner kronor. Projektutgifterna bedöms uppgå till 0,9 miljoner kronor och projektinkomsterna till noll kronor.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Sammanfattningsvis bidrar denna markanvisning till att uppfylla ett behov av LSS-bostäder i stadsdelen. Projektet kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

Bakgrund till markanvisningen

Fastigheten Hjälmsfast 86 uppläts till Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat SISAB, som tomträtt i april 2005. Fastigheten bebyggdes med en förskola år 2008 men denna revs år 2023. Fastigheten är numera obebyggd. Fastigheten är belägen i Solhem, Spånga. För området gäller en stadsplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänt ändamål med precisering barnstuga.



Projektets läge i stadsdelen Solhem.



Ortofoto med fastigheten Hjälmlfast 86 markerad.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (nedan kallat Micasa) erhöll 2019 en beställning från dåvarande Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning för att leta mark till ett nyproducerat LSS-boende. Ett flertal platser diskuterades med exploateringskontoret under ett par års tid, men tillgången till lämpliga tomter i Spånga-Tensta är begränsad. Slutligen erbjöds Micasa att förvärva tomträtten Hjälmlfast 86 av SISAB. Efter att socialförvaltningen senare övertog beställaransvaret, beställde de en utredning av fastigheten Hjälmlfast i slutet av oktober 2022. En volymstudie togs fram av Micasa i mitten av november 2022. Micasas styrelse fattade den 13 juni 2024 beslut om att ingå en överenskommelse med SISAB om att överta tomträtten för fastigheten Hjälmlfast 86. Fastigheten förvärvades av Micasa den 18 juni 2024.

I Solhem är andelen bostäder i flerbostadshus 41 procent och i småhus 59 procent. 45 procent är två rum och kök eller mindre. 55 procent är tre rum och kök eller större. Av lägenheterna är 65 procent bostadsrätter, 20 procent är hyresrätter ägda av allmännyttan och 15 procent är hyresrätter ägda av övriga.

I närområdet har exploateringskontoret under 2023 lämnat markanvisning till Shinelle fastighetsholding AB för cirka tio radhus i projektet Solhöjden.

Micasa (org.nr. 556581-7870), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka sex lägenheter i LSS-boende inom tomträtten. Förfarandet är direktanvisning eftersom de är befintlig tomträttshavare och för att säkerställa stadens behov av gruppboenden enligt LSS.

Då bolaget är ett av Stockholms stads egna bolag har kontroll av ekonomisk och organisatorisk förmåga inte gjorts.

Micasa har under de senaste tre åren fått åtta markanvisningar om totalt 312 lägenheter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Micasa planerar att uppföra ett gruppboende om sex stycken bostadslägenheter på tomträtten. Projektet innebär att bostäder för personer med funktionsnedsättning enligt LSS tillskapas inom kommunen vilket bidrar till att täcka en del av regionens behov av LSS gruppboendestäder. I stadens boendeplan 2024–2034 noteras en brist på bostäder för personer med funktionsnedsättningar enligt LSS och SoL, och behovet förväntas öka. Kommunens totala behov till år 2033 uppskattas till 2 566 lägenheter, inklusive 263 lägenheter i stödboende enligt Socialtjänstlagen (SoL). I slutet av 2023 stod 401 personer på intresselista för gruppboende enligt LSS, en ökning med sex personer från föregående år. Inom region västerort bedöms det kommande behovet uppgå till 159 lägenheter i boendeformen gruppboende LSS fram till 2033. Vid platsbrist kan köp av plats ske utanför stadens valfrihetssystem, vilket vanligtvis innebär en högre dygnskostnad för kommunen. De individuella avtalen innebär en kostnadsökning för staden. Socialförvaltningen har därmed ett prioriterat ansvar att öka antalet bostäder med särskild service i staden.



Micasas utbyggnadsförslag.

Skissen visar i stora drag bolagets förslag till projektutformning med en kompakt byggnadskropp där lägenheter finns på två sidor om en korridor med uteplatser i väst och öst. Den gemensamma uteplatsen tillsammans med gemensamma utrymmen och personalytor återfinns på framsidan av byggnaden med entré i söder. Förslaget medför inga justeringar av fastighetsgränsen.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningen gäller under en tid av tre år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Huvudprinciperna för markanvisningen är att kvartersmarken för bostäderna även fortsättningsvis ska upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och parkering löses inom tomträtten.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektbudgeten bedöms understiga tio miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Micasa ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen. Micasa ska även bekosta VA-anslutning och fastighetsbildning samt övriga kostnader som kan komma att bli aktuella för projektet. Exploateringskontoret står endast för kostnaden för egen personal.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett marginellt överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet överensstämmer med flera av stadens mål såsom 4000 bostäder i inriktningsbeslut, 2000 hyresrätter i inriktningsbeslut, markanvisa 2000 bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag samt att skapa ökad trygghet på platsen.

Den aktuella exploateringen avser sex lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 492 lägenheter i hyresrätt.

Då brist på LSS-bostäder föreligger i allmänhet, och på gruppboheter i friliggande byggnader i synnerhet, bidrar det föreslagna projektet till att minska stadens underskott av bostäder för en särskilt utpekad målgrupp.

Arbetsplatser och lokaler

Uppskattat antal arbetsplatser är sex till åtta stycken.

Social hållbarhet

Den nya bebyggelsen bidrar med att skapa en tryggare plats vid parken och gång- och cykelvägen med fönster och uteplatser, belysning och personal som arbetar dygnet runt.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Den nya byggnaden vid parkens början kommer att bidra till att området levandegörs och upplevs tryggare.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I detta projekt bedömer kontoret att barn inte berörs.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill det nya huset och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Tidig miljöbedömning

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreativa värden. Inte heller riskerar projektet att påverka stads- eller landskapsbild i nämnvärd grad. Projektet är inte lokaliserat i eller vid kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Det finns inga kända fornlämningar inom området. Områdets geologiska och hydrogeologiska förutsättningar påverkar inte projektet i nämnvärd grad. Projektet ligger inte i en lågpunkt eller i ett större rinnstråk samt bedöms inte öka risken för översvämning vid ett 100-årsregn. Projektet påverkas inte av höga vattennivåer i nämnvärd grad och är inte lokaliserat till ett område där risk för mark- eller grundvattenföroreningar kan förväntas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation är inte aktuellt eftersom projektet avser bebyggelse inom befintlig tomträtt.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Micasa sin byggstart till år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2031.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Det finns övergripande osäkerheter i projektet i stort. Det gäller framförallt osäkerheter kring tidplanen och att tidplanen riskerar att förlängas vid eventuella överklaganden.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och de är positiva till att påbörja detaljplan för att pröva ändrad användning och ny envåningsbyggnad för gruppbofastad inom fastigheten Hjälmsfast 86.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Järva stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som uppfyller ett behov av LSS-bostäder i stadsdelen och i regionen. Kontoret anser även att projektet har goda förutsättningar att ge ett tillskott av arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut