

Handläggare
Cristina Engwall
08-508 266 77**Till**
Exploateringsnämnden
2025-09-25

Förnyad markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 i Skärholmen till Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Skärholmen 2:1 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefLouise Bill
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende avser en markanvisning inom ramen för Fokus Skärholmen där Skärholmens stadsdelsförvaltning, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och Micasa Fastigheter i Stockholm AB, nedan kallat bolaget, prövat möjligheten att tillskapa fler LSS-boenden utifrån stadsdelsförvaltningens behov.

Bolaget föreslås få en markanvisning för ett LSS-boende om sex bostadslägenheter längs Lammholmsbacken i Skärholmen. Platsen ligger inom fastigheten Skärholmen 2:1 som ägs av staden. Marken avses upplåtas med tomträtt. Bolaget är den enda

Exploateringskontoret
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 91
Växel 08-508 276 00
zaid.al-karkhi@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

aktören i projektet och har tidigare haft en markanvisning inom samma markområde vilken löpte ut 10 november 2024.

Utbyggnadsförslaget är fortsatt densamma som i det inriktningsbeslut exploateringsnämnden godkände 26 september 2024. I det beslutet gav nämnden kontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Lammholmsbacken.

Exploateringskontoret anser att en direktanvisning till bolaget är motiverat då bolaget sedan tidigare aktivt medverkat i projektet sedan den ursprungliga markanvisningen samt verkat för projektets framdrift.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott till staden i enlighet med inriktningsbeslutet fattat i september 2024.

Underskottet motiveras av att berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av fler bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Vidare råder det idag stor brist på bostäder med särskild service i Stockholm och därför ser kontoret positivt på projektet trots ett underskott då det ger ett välbehövligt tillskott av LSS-bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

Bakgrund till markanvisningen

Detta ärende avser en förnyad markanvisning inom ramen för Fokus Skärholmen där Skärholmens stadsdelsförvaltning, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och Micasa Fastigheter i Stockholm AB, nedan kallat bolaget, prövat möjligheten att tillskapa fler LSS-boenden utifrån stadsdelsförvaltningens behov.

I november 2022 beslutade exploateringsnämnden att anvisa det aktuella området till bolaget för ett nytt friliggande LSS-boende om sex bostadslägenheter enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i stadsdelen Skärholmen.

Markanvisningen har löpt ut och det behövs därför ett nytt beslut om markanvisning.

Enligt den kommunövergripande boendeplanen för bostäder med särskild service enligt SoL och LSS finns ett fortsatt behov av friliggande boenden, både för fler målgrupper och för att kunna erbjuda personer med särskilda behov ett lämpligt boende. För att säkerställa behovet av kommunal samhällsservice tillämpas därför förfarandet direktanvisning efter stadens behov.

Bolaget har under de senaste fem åren fått sju markanvisningar om totalt 262 lägenheter.



Figur 1: Karta över delar av Skärholmen, med aktuell plats markerat med rött.

Föreslaget bebyggelseområde omfattar cirka 2 700 kvm och utgörs av del av fastigheten Skärholmen 2:1 som ligger väster om Sandholmen i Skärholmen, cirka en kilometer från Skärholmens centrum och tunnelbanan. Området består idag av naturmark.

Marken gränsar till Huddinge kommun och omges av småhusbebyggelse och vägar. För området gäller en detaljplan enligt vilken aktuell del av fastigheten är avsedd för park.

Majoriteten av bostäderna i Skärholmen är i flerbostadshus (80 procent). Totalt är 20 procent av bostäderna upplåta med bostadsrätt, 12 procent med äganderätt och resterande är hyresrätter. 8 procent av bostäderna i Skärholmen är specialbostäder, det vill säga lägenheter för äldre, funktionshindrade, studenter och övriga specialboende.

Bristen på bostäder med särskild service i Stockholm är stor. I boendeplan 2024–2034 uppskattar stadsdelsförvaltningarna ett långvarigt underskott på bostäder med särskild service enligt LSS och SoL. I dag tillgodoses behovet av bostäder med särskild service till stor del genom köp av privata utförare i väntan på ledig plats på ett lämpligt boende inom ramen för stadens valfrihetssystem LOV. Detta medför stora merkostnader för stadsdelsförvaltningarna varje år.

Tidigare beslut

2022-11-10 beslutade exploateringsnämnden om att anvisa mark och gav exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

2024-09-26 tog exploateringsnämnden beslut om inriktning och gav exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planera för projekt Lammholmsbacken. Markanvisningen förlängdes inte och löpte därför ut 2024-11-10.

2024-10-24 har stadsbyggnadsnämnden godkänt en start-pm för detaljplaneläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av sex lägenheter i ett friliggande LSS-boende. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. För ett LSS-boende om sex lägenheter beräknas det finnas ett behov för cirka sex till åtta anställda.



Figur 2: Markanvisningsområdet föreslås inom det rödmarkerade området på del av fastigheten Sättra 2:1.

Exploateringen innehåll och utformning prövas i planprocessen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

LSS-boendet föreslås i ett enplanshus med lägenheter åt två håll och en central mittdel i en enplansbyggnad. Byggnaden är inplacerad mellan de två bergkullarna på platsen och får en entréslinga mot Lammholmsbacken. Två bilparkeringsplatser varav en för personer med rörelsehinder samt 10 platser för cykelparkering föreslås på tomten.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningen gäller vid denna markanvisning under två år från nämndens beslut eftersom planarbetet påbörjats och kontoret förväntar sig att överenskommelse om exploatering kan tecknas inom två år.

Det har inte gjorts någon byggaktörskontroll av bolaget då det är ett av stadens egna bolag.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Detta ärende är i enlighet med det inriktningsbeslut som nämnden fattade i samband med den första markanvisningen, där de

ekonomiska konsekvenserna för staden beskrevs. Projektbudgeten bedöms understiga 10 miljoner kronor, men med ett underskott, varför det inriktningsbeslutet fattades av exploateringsnämnden och inte på delegation av 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.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Detta ärende är i enlighet med tidigare markanvisning och inriktningsbeslut där måluppfyllelsen för staden beskrivs. Det har inte tillkommit ytterligare förutsättningar för måluppfyllelsen, som behöver beskrivas i detta ärende.

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 Bolaget sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Området är relativt bullerutsatt. Anpassningar krävs för att klara bullerkraven. Risk för översvämning vid kraftiga skyfall kan föreligga.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret har bekräftat planbeställningen och ställer sig positiva till projektet.

Bakgrunden till projektet är att berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av fler bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Idag råder det stor brist på bostäder med särskild service i Stockholm generellt, men det gäller även specifikt för Skärholmen. Därför ser kontoret positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av LSS-bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade. Projektet bidrar till att staden i mindre utsträckning behöver köpa platser för bostäder med särskild service genom aktörer utanför stadens valfrihetssystem LOV.

Slut