

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52**Till**
Exploateringsnämnden
2026-02-19

Markanvisning för vård- och omsorgsboende inom fastigheten Stadshagen 1:5 i Stadshagen till Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för vård- och omsorgsboende inom fastigheten Stadshagen 1:5 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB i Stadshagen och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Matilda Lewis
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 52
Växel 08-508 276 00
monica.almquist@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Det här ärendet handlar om en markanvisning för ett vård- och omsorgsboende, enligt förslag i ärendet "Ändrade förutsättningar för projektet Stadshagen. Reviderat genomförandebeslut" godkänt i exploateringsnämnden 11 december 2025.

Det finns ett stort behov av ett nytt vård- och omsorgsboende centralt i Stockholm, särskilt på Kungsholmen.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (org.nr. 556581-7870), föreslås anvisas mark för ett nytt vård- och omsorgsboende om cirka 80–100 lägenheter inom området.

Marken avses upplåtas med tomträtt och ingår i projektet Stadshagen som väntas ge ett överskott till staden.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av vård- och omsorgsboende i stadsdelen.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringsnämnden godkände för sin del ärendet ”Ändrade förutsättningar för projekt Stadshagen. Reviderat genomförandebeslut” den 11 december 2025. Det reviderade genomförandebeslutet ska fattas av kommunfullmäktige. I ärendet redovisas bakgrund för projektet och ändrade förutsättningar avseende ekonomi samt att planerad skola utgår och att Stockholmshem lämnat tillbaka den del av sin markanvisning som innehöll bostäder med mera.

Exploateringsnämnden beslutade om att begära en planändring för del av den lagakraftvunna detaljplanen för Stadshagen, Dp 2013-08100. Den del som Stockholmshem lämnat tillbaka föreslås markanvisas till ett vård- och omsorgsboende alternativt bostäder. Skoltomten föreslås ändras till idrottsmark för en 11-spelsplan.

På området finns idag Stadshagens idrottsplats i stadsdelen Stadshagen. Gällande detaljplan anger bostäder med mera, vilket var tänkt att ingå i bostadsfastigheten med en 3D-fastighet



Urklipp ur detaljplan för Stadshagen, DP 2013- 08100

Det finns ett stort behov av ett nytt vård- och omsorgsboende centralt i Stockholm, särskilt på Kungsholmen.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (org.nr. 556581-787), föreslås anvisas mark för ett nytt vård- och omsorgsboende om cirka 80–100 lägenheter inom området.

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

Tidigare beslut

2018-03-08 2018-05-28	ExplN KF	Överenskommelse om exploatering med försäljning, till Gladan 3 i Stadshagen. Tillägg till markanvisningsavtal på Stadshagens IP till Besqab, Borätt, Stockholmshem, Sisab, Sidöparken/folkhem, Wallin. Avtal om fastighetsreglering med Regionen för Gångaren 12, Glaven 8 respektive Glaven 12. Genomförandeavtal med regionen för Stadshagens tunnelbanestation. Projekt Stadshagen. Genomförandebeslut
2018-11-29	Laga kraft	Detaljplan för Stadshagen, Dp 2013-08100
2024-12-12	ExplN	Verksamhetsplan 2025 Stadshagenprojektet ska bidra med 70 mnkr av överskott till mindre lönsamma projekt
2025-09-25	SBN	Start-PM för 7-spelsplan på Tranbergsängen
2025-12-11	ExplN	Ändrade förutsättningar för projektet Stadshagen. Reviderat genomförandebeslut. Beställning av ändring av detaljplan

Kommunfullmäktige ska behandla det reviderade genomförandebeslutet under kvartal 1 2026.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende ändring av detaljplanen.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av ett vård- och omsorgsboende med cirka 80–100 lägenheter i ett flerbostadshus, se bild nedan. Markanvisningen får även innehålla lokaler som innefattar stöd till kommunal verksamhet. Förslaget innebär 80–100 nya arbetsplatser. Planändring föreslås för området nedan markerat med röd linje, enligt ärendet i nämnden i december 2025.



Blå oval avser aktuell markanvisning

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningen är en direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling för att möta det stora behov av äldreboenden som föreligger. Den 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.

Markanvisningsavtalet innehåller sedvanliga villkor.

- Marken upplåts med tomträtt med bostadsavgäld för vård- och omsorgsboendet.
- Avgäld för bottenvåningslokaler och lokaler i våningar ovan bottenvåningen som innefattar stöd till kommunal verksamhet sätts till 414 kr/kvm ljus BTA, värdetidpunkt 2025-12-01.
- Avgäld för kommersiella lokaler i bottenvåningen sätts till 518 kr/kvm ljus BTA, värdetidpunkt 2025-12-01.

Parkering ska ordnas på kvartersmark.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2026-02-12 (dnr E2025-03982).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Utgifter för kommunala anläggningar ingår i det reviderade genomförandebeslutet som godkändes i exploateringsnämnden den 11 december 2025. Inga nya utgifter väntas uppstå på grund av denna markanvisning.

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

Exploateringen bedöms ge ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Arbetsplatser och lokaler

Markanvisningen innebär att cirka 80 arbetstillfällen skapas i det föreslagna vård- och omsorgsboendet.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Detta är särskilt viktigt i närheten av ett vård- och omsorgsboende. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

För allmän platsmark med gator och torg kring markanvisningen gäller den lagakraftvunna detaljplanen för Stadshagen, Dp 2013-08100.

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 tre till fyra år. Staden planerar byggnation av nya gator 2030–2032. Mot bakgrund av detta kan Bolaget planera sin byggstart preliminärt till år 2032 och första inflyttning bedöms till år 2034. Ovanstående tidplan utgår dels från att 7-spelsplan på Tranebergsängen är spelklar 2030, dels att den västra delen av Stadshagens IP får rivas 2030. Det gör det möjligt att förlänga Kellgrensgatan och Tomas Tranströmers gata och byggaktörerna i den delen kan komma igång med sina bostäder. Genomförandet och olika beroende beskrivs mer i decemberärendet.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Det finns osäkerheter och risker när det gäller genomförandet.

- Eventuellt överklagande av detaljplaneändring för idrott och bostäder eller vård- och omsorgsboende kan påverka tidplanen för genomförandet.
- Många entreprenader kommer pågå samtidigt.
- Flera osäkerhetsfaktorer finns i projektet för Stadshagens IP. Osäkra mark- och grundförhållanden. Tekniska lösningar för bebyggelsen som ersätter Stadshagens IP på grund av närheten till tunnelbanan.
- Projektet ska genomföras av många olika aktörer vilket kommer påverka tidplan och samordning.

Kontoret kommer under genomförandet bevaka dessa risker och vidta åtgärder för att minimera dem.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat byggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har tidigare uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Det fanns med i markanvisningen till Stockholms hem. Micasa kan inte åta sig att uppfylla detta behov.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av vård- och omsorgsboende i stadsdelen.

Slut