

**Handläggare**  
Ayub Aden

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2026-06-11

## **Markanvisning för ett friliggande LSS boende inom del av fastigheten Vätö 16 i Farsta strand till Micasa Fastigheter AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för ett friliggande LSS-boende inom del av fastigheten Vätö 16 till Micasa Fastigheter AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Exploateringsnämnden föreslås anvisa mark för ett friliggande LSS-boende om 6 lägenheter inom del av fastigheten Vätö 16 i Farsta strand till Micasa Fastigheter i Stockholm AB, nedan kallat Bolaget.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Markanvisningen görs inom ramen för projektet Högerudsbacken, där ett reviderat

inriktningsbeslut togs 2025-06-12 med dnr E2022-03322. Markanvisningen kommer ingå i projektet och detaljplanen för Högerudsbacken.

I tjänsteutlåtandet för det reviderade inriktningsbeslutet nämndes att det finns en möjlighet att behovet av en ny förskola uteblir i projektet på grund av demografiska förändringar. Under hösten 2025 meddelade stadsdelsförvaltningen att det inte längre finns behov av förskolan som planerades i projektet.

Kontoret har därefter fört en dialog med socialförvaltningen kring behovet av en friliggande LSS-bostad. Denna dialog har nu mynnat ut i ett förslag till markanvisning.

## **Bakgrund till markanvisningen**

För området som föreslås markanvisas finns en befintlig detaljplan enligt vilken området är avsedd för bostadsändamål. Idag finns det en byggnad uppförd på det markanvisade området. Byggnaden har historiskt använts som ett komplementhus till äldre byggnader längre ner mot sjön Magelungen.

Byggnaden har under många år varit tomställd och utsatt för vandalisering från obehöriga. Kontoret har vid upprepade tillfällen fått polisrapporter om både skadegörelse, obehöriga inuti byggnaden och vandalisering. Byggnaden kommer att behöva rivas.

Socialförvaltningen har uttryckt att det i allmänhet finns ett stort behov av fler bostäder med särskild service och bostäder med särskilt stöd (LSS och SoL) i staden, och i synnerhet fler friliggande gruppboheter inom LSS.

Enligt stadens boendeplan 2024–2034 beräknas det totala behovet av nya platser inom bostad med särskild service och bostad med särskilt stöd uppgå till cirka 1 060 platser fram till år 2034, se bild 1. Behovet av platser för friliggande gruppboheter inom LSS uppgå till 106 platser. Behovet i pågående projekt med framdrift har påverkats av att utfall av platser påverkats av att projekt skjuts fram eller pausats i spår av förändringen på bostadsmarknaden.



*Bild 1: Antal befintliga boenden, pågående projekt och uppskattat behov för vuxna mellan åren 2024–2034*

Det aktuella området för markanvisning inom fastigheten Vätö 16 med adress Högerudsbacken 37 i Farsta strand bedöms vara väl lämpad för ett friliggande LSS-boende. Läget är lugnt och naturnära men har samtidigt god tillgänglighet till kommunikationer med tunnelbana cirka 900 meter bort och buss i direkt närområde. Området är i gällande plan planlagt för bostäder och park, varför en planändring bedöms vara nödvändig för att möjliggöra etablering av ett LSS-boende med ett fotavtryck på cirka 500 m<sup>2</sup> BTA.

Markanvisningen genomförs som en direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling till Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Detta då bolaget bygger friliggande LSS-boenden på beställning av Socialförvaltningen och har erfarenhet av motsvarande projekt, bland annat vid Lammholmsbacken i Skärholmen och Tönsberg 5 i Husby. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB med ett utpekad uppdrag att tillhandahålla vård- och omsorgsbostäder, däribland LSS-boenden, till stadens äldre och personer med funktionsnedsättning.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (org.nr. 556581-7870), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 6 enskilda lägenheter med tillhörande gemensamhets- och personalutrymmen.

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

Den ekonomiska påverkan på projektet av byta från förskola till LLS-boenden ryms inom tidigare inriktningsbeslut och föranleder inte ett behov av en revidering.

### Tidigare beslut

Beslut	Datum	Aktör	DNR
<b>Inr.beslut &amp; Markanvisning</b>	2023-03-23	Aros Bostadsutveckling AB	E2022-0332
<b>Start- PM</b>	2023-03-23	Stadsbyggnadsnämnden	2022-04020-5
<b>Markanvisning</b>	2024-03-21	SISAB AB	E2023-05012
<b>Lägesredovisning</b>	2024-09-26	Exploateringsnämnden	E2024-01874
<b>Rev.Inr.Beslut &amp; Markanvisning</b>	2025-06-12	Studor AB	E2022-0332

### Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av 6 lägenheter i friliggande gruppbostad. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Marken kommer att upplåtas med tomträtt



*Bild 2: Ortofoto med en ungefärlig avgränsning av markanvisningsområdet markerat med röstreckade linjer.*

Exploateringens 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 3 år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

### **Bostadsbebyggelse**

Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål om bland annat:

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- rikta satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

### **Arbetsplatser och lokaler**

Markanvisningen avser uppförande av ett friliggande LSS-boende med 6 enskilda lägenheter om cirka 35–45 m<sup>2</sup> vardera, gemensamhetsutrymmen samt personalutrymmen, med ett totalt fotavtryck på cirka 500 m<sup>2</sup> BTA. Projektet tillgodoser ett kommunalt behov av bostäder med särskild service enligt LSS, en boendeform där efterfrågan överstiger tillgången i hela staden. Projektet beräknas generera 6–8 arbetstillfällen kopplade till drift och omsorg i gruppboenden.

### **Social hållbarhet**

Projektet bidrar till socialt värdeskapande genom att tillföra en boendeform som staden har ett akut underskott av. Friliggande gruppboenden är en särskilt eftertraktad boendeform eftersom de möjliggör en mer hemlik och mindre institutionell miljö för personer med omfattande omvårdnadsbehov. Det aktuella projektet bidrar direkt till att möta detta behov.

Området för markanvisningen har i dag en tomställd och förfallen byggnad som utsatts för vandalisering och skadegörelse.

Uppförandet av ett LSS-boende innebär att området aktiveras och bidrar till en mer levande och trygg närmiljö.

## **Jämställdhet och trygghet**

En översiktlig jämställdhetsbedömning kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet, med fokus på att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Enligt trygghetsmätningen för Farsta strand uppger 17 procent av de boende i området att de känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde, och 21 procent upplever problem med mörka områden och dålig belysning. Fastigheten är i dag tomställd och vildvuxen med stora och delvis täta buskage som försämrar sikt och upplevd trygghet. Uppförandet av ett LSS-boende bidrar till att fastigheten öppnas upp och upplevs som tryggare och mer levande.

## **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 negativt. Området är tydligt avskilt från trafikerade genomfartsvägar och har god tillgång till närbelägna naturområden samt strandområde inom gångavstånd. Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området.

## **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning, i enlighet med Stockholm – en stad för alla. Det planerade LSS-boendet är av sin karaktär utformat med hög tillgänglighet som ett grundläggande krav. Boendet ska vara lätt att hitta till och tillgängligt för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas vidare i samband med planprocessen. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader vilket underlättar tillgängligheten.

## **Miljömässig hållbarhet och hållbarhetskrav**

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

## **Tidig miljöbedömning**

Föreslagen markanvisning enligt detta ärende blir en del i projekt Högerudsbacken där det tidigare gjorts en omfattande naturvärdesinventering. Det har även gjorts fågel- och fladdermusinventeringar för att förstå hur byggande på olika

platser kan påverka det lokala ekosystemet. Projektet som helhet, inklusive den aktuella föreslagna markanvisningen, ska beakta påverkan på den övergripande grönstrukturen då området ligger strategiskt för flera spridningssamband. Området är också viktigt för fladdermöss och groddjur enligt stadens habitatnätverk och framtagna inventeringsrapporter. Området ligger som en länk i ESBO som är en viktig del av stadens övergripande grönstruktur.

Under planprocessen ska exploaterings påverkan på spridningssamband noggrant utredas och tillse att inget spridningssamband bryts eller påverkas i för negativ utsträckning. En artskyddsutredning kommer att utföras för att utreda hur den föreslagna exploateringen påverkar naturvärdena och skyddsvärda fåglar- och fladdermöss enligt artskyddsförordning. De skyddsåtgärder som framkommer i artskyddsutredningen kommer att genomföras.

Inom projektet Högerudsbacken finns höga naturvärden. Hela projektområdet ligger inom ESBO. Placeringen av bostäderna har sedan tidigare gjorts för att ta hänsyn till de områdena med högst naturvärden.

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på fornlämningar, skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter, luftburen kraftledning eller transport av farligt gods, luftkvaliteten för omgivningen, eller mark- och grundvattenförhållanden avseende risk för föroreningar.

Placeringen av gruppboenden har även den valts i ett område med lägre naturvärdesklassificering närmast gatan, se bild 3.

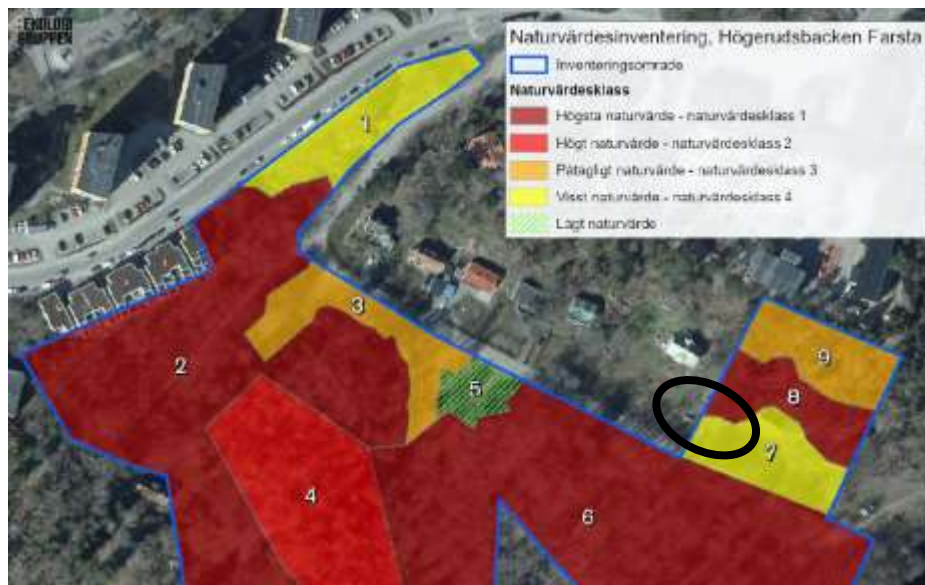


Bild 3, markanvisningsområdet med hänsyn till naturvärdesklassområden markerat med svart cirkel.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråktar delar av en grönyta som inte bedöms ha betydande ekologiska värden i sig, men den omkringliggande miljön bedöms ha stora ekologiska och rekreativa värden. Markanvisningsområdet har anpassats i sin helhet till naturvärdesklassificerade områden. Ingen bebyggelse planeras inom naturvärdesklass 1 eller 2. Det planerade LSS-boendet är en enplansbyggnad med ett begränsat fotavtryck om cirka 500 m<sup>2</sup> BTA, vilket innebär ett litet intrång på naturmarken.

En artskyddsutredning ska genomföras under planprocessen för att beskriva hur den planerade bebyggelsen påverkar skyddsvärda arter och vilka skyddsåtgärder som kan vara lämpliga. De åtgärder som framkommer i det arbetet ska även syfta till att stärka naturvärdena och den biologiska mångfalden i området. Micasa arbetar aktivt med biologisk mångfald bland annat genom att släppa upp ängsmark, tillåta dödved, sätta upp fågelholkar och bihotell samt göra aktiva val av växtlighet och förstärkningsarter.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Projektets grönkompensation kommer att samordnas med övriga åtgärder inom projekt Högerudsbacken.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader till. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032.

När överenskommelse om exploateringsavtal ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q1 2028.

### **Risker och osäkerheter**

Exploateringen kommer att behöva utformas med hänsyn till områdets karaktär och höga naturvärden. En miljökonsekvensbeskrivning kan behöva tas fram av stadsbyggnadskontoret för att beakta dessa frågor, vilket i sin tur kan leda till att tidsplanen förskjuts. I tidigt skede har en naturvärdesinventering genomförts samt beställts fågel- och fladdermusinventeringar för att förstå hur bebyggelse kan påverka det lokala ekosystemet.

Det planerade LSS-boendet är en enplansbyggnad med begränsat fotavtryck och placeras inom ett område med lägre naturvärdesklassificering, vilket begränsar risken för negativ påverkan på naturmiljön. Ingen bebyggelse planeras inom naturvärdesklass 1 eller 2.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen.

Farsta stadsdelsförvaltning har uttryckt att det inte längre finns behov av förskola inom projektområdet. Till följd av detta har SISAB lämnat tillbaka markanvisningen, som även har löpt ut. Någon förskola inom fastigheten Vätö 16 är därmed inte längre aktuellt.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet som tillgodoser ett angeläget och växande behov av friliggande gruppbestäder inom LSS i staden. Området inom fastigheten Vätö 16 i Farsta strand

erbjuder ett naturnära och lugnt läge med god tillgång till kollektivtrafik, vilket bedöms vara väl lämpat för denna typ av boende, både för de boende och för personalen.

Projektet är en direkt följd av den dialog som förts mellan kontoret och socialförvaltningen efter att förskolebehovet i minskat och är ett exempel på hur stadens markinnehav kan nyttjas flexibelt för att möta förändrade samhällsbehov. Att fastigheten sedan länge är tomställd och utsatt för vandalisering gör det särskilt motiverat att nu aktivera marken för ett ändamålsenligt och efterfrågat syfte.

Den mark som anvisas bedöms ha begränsade ekologiska värden i sig men den omkringliggande miljön är värdefull. Påverkan på naturvärden och spridningssamband kan begränsas genom omsorgsfull planering och kompensationsåtgärder, vilket kommer att utredas vidare i planprocessen. Slutligt ställningstagande till projektets utformning och dess påverkan på naturmiljön sker under planprocessen.

Kontoret bedömer sammantaget att projektet har goda förutsättningar att bidra till en tryggare och mer levande närmiljö i Farsta strand, samtidigt som det ger ett välbehövligt tillskott av bostäder med särskild service till stadens invånare med störst behov.

**Slut**