

Handläggare
Eskil Swerkersson
Telefon: 08-5081402008

Till
Enskede- Årsta- Vantörs
stadsdelsnämnd 2023-02-23

Inriktningsärende om vård- och omsorgsboende – Slakthusområdet

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta utreda ett nytt vård- och omsorgsboende i etapp 3 av stadsutvecklingsprojektet Slakthusområdet.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att ansöka om stimulansbidrag från kommunstyrelsens ekonomiutskott på 500 000 kr för förprojekteringskostnader.

Sammanfattning

Stadens *Boendeplan för äldre 2023 med utblick mot 2040* konstaterar att behovet för bostäder inom vård- och omsorgsboenden i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde kommer att gå ner något de närmsta åren, för att sedan öka med ungefär 220 bostäder fram till 2040. I budget för 2023 står det att staden ska utveckla fler aktivitetscenter. Samtidigt finns det i budgeten direktiv om att staden ska bygga fler seniorbostäder och att de ska ligga i närheten av aktivitetscenter.

För att möta detta ökande behov, har Micasa på uppdrag av förvaltningen arbetat fram ett samrådsförslag för ett vård- och omsorgsboende med 100 bostäder och ett aktivitetscenter i kvarteret Isterbandet, som ligger inom etapp 3 i Slakthusområdet. Samrådsförslaget innehåller även 27 seniorbostäder som Micasa planerar att bygga och förvalta.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta utreda ett nytt vård- och omsorgsboende i etapp 3 av stadsutvecklingsprojektet Slakthusområdet.

Dessutom föreslår förvaltningen att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att ansöka om stimulansbidrag från kommunstyrelsens ekonomiutskott på 500 000 kr för förprojekteringskostnader.

Bakgrund

I *Boendeplan för äldre 2023 med utblick mot 2040* för östra söderort, framgår att antal personer som är 65 år eller äldre kommer öka från 29 200 till 46 170 mellan 2021 och 2040. Östra Söderort innefattar stadsdelsområdena Farsta, Skarpnäck och Enskede-Årsta-Vantör.

Ålder	2021	2023	2025	2030	2040
Totalt 65-år	29 200	30 620	32 270	37 180	46 170
Därav:					
65-79 år	21 970	23 180	24 120	27 050	32 030
80-år	7 230	7 440	8 150	10 130	14 140
85-år	4 010	3 860	3 920	4 800	7 370
90-år	1 850	1 690	1 660	1 710	2 870

Tabell 1. Antal personer i åldersgruppen 65 år och äldre mellan 2021 och 2040.

Källa: Boendeplan för äldre 2023 med utblick mot 2040 (Östra söderort).

På uppdrag av staden har Sweco tagit fram en prognos för behov av platser inom vård- och omsorgsboenden, och den visar att behovet i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde går ner något de närmsta åren, för att sedan öka med ungefär 220 platser fram till 2040. Större delen av denna ökning sker mellan 2030 och 2040.

Stadsdelsnämnd	2021	2023	2025	2030	2040	Förändring % 2020-2040
Enskede-Årsta-Vantör	472	470	490	530	690	+46,2 %
Farsta	450	470	460	500	620	+37,8 %
Skarpnäck	215	230	240	280	380	+76,7 %
Östra söderort, totalt	1 137	1 170	1 190	1 310	1 680	+47,8 %

Tabell 2. Prognos för behov av bostäder inom vård- och omsorgsboenden. *Källa: Sweco 2021*

Inom stadsdelsområdet har förvaltningen planer på att riva Årsta och Högdalens vård- och omsorgsboenden och ersätta dem med nya byggnader under den närmsta tioårsperioden. Totalt innebär det dock en kapacitetsminskning med cirka 58 bostäder, eftersom en del av den nya byggnaden i Högdalen kommer att innehålla seniorbostäder.

I budget för 2023 står det att staden ska utveckla fler aktivitetscenter. Samtidigt finns det i budgeten direktiv om att staden ska bygga fler seniorbostäder och att de ska ligga i närheten av aktivitetscenter.

Slakthusområdet ingår i det omfattande stadsutvecklingsprojektet Söderstaden i stadsdelen Johanneshov. Slakthusområdet kommer att

omvandlas från verksamhetsområde, till att innehålla bland annat bostäder, skolor, kontor och en ny tunnelbanestation.

För att möta det ökande behov som framgår i stadens boendeplan, ingår ett vård- och omsorgsboende, aktivitetscenter samt seniorbostäder i markanvisningen för Micasas kvarter i etapp 3 av Slakthusområdet. Exploateringskontoret har gett kvarteret namnet Isterbandet.

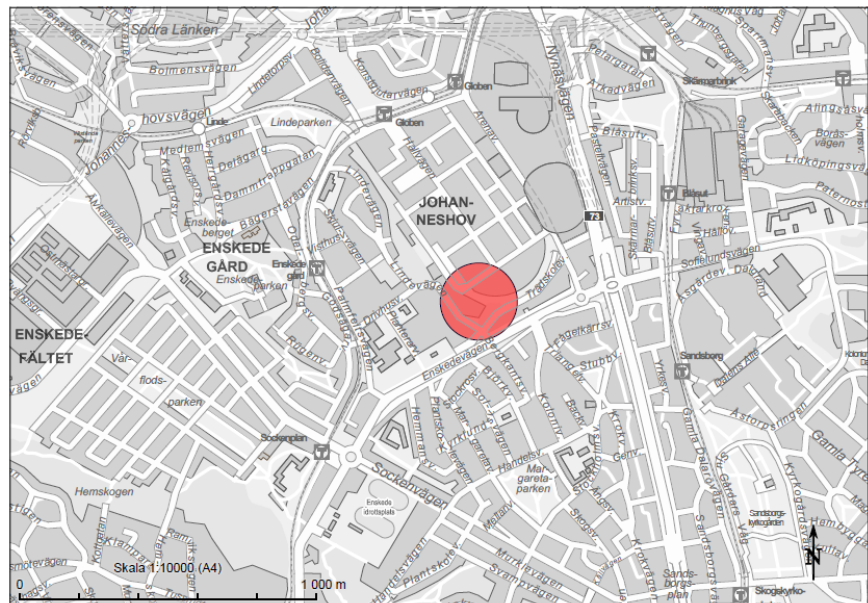


Bild 1. Karta som visar ungefärlig placering av Slakthusområdets tredje etapp.

Källa: DpMap 2022.

Ärendet

Micasa har på uppdrag av förvaltningen arbetat fram ett samrådsförslag för ett vård- och omsorgsboende med 100 bostäder och ett aktivitetscenter i kvarteret Isterbandet, som ligger inom etapp 3 i Slakthusområdet. Samrådsförslaget innehåller även 27 seniorbostäder som Micasa planerar att bygga och förvalta.

Utformning

Samrådsförslaget består av en L-formad huskropp med sex våningsplan, där vård- och omsorgsboendet kommer att inrymmas. Aktivitetscentret och seniorbostäder ska ligga i en mindre huskropp med åtta våningar, som sitter ihop med vård- och omsorgsboendets ena hörn.

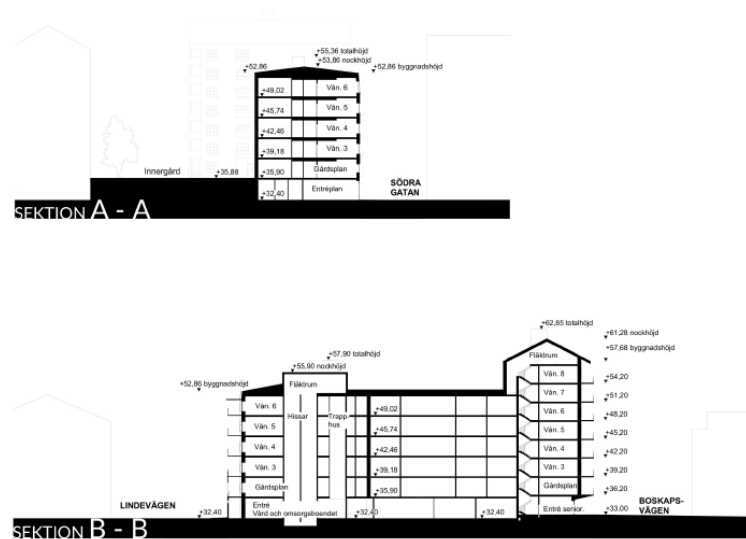


Bild 2. Sektioner för vård- och omsorgsboendet, aktivitetscentret och seniorbostäderna. *Källa: Micasa/Sweco architects.*

Fasaderna för båda husen består främst av tegel i två olika nyanser av rött, medan byggnadsdetaljer kommer vara i trä och olika typer av stål. Aktivitetscentret kommer att placeras lättillgängligt i entréplan av den högre byggnadskroppen.

Ytorna för vård- och omsorgsboendet och aktivitetscentret fördelar sig enligt tabell 3 nedan. BTA är en förkortning för bruttoarea, och innefattar arean för samtliga våningsplan med byggnadens utsida som yttre gräns. BRA är en förkortning på bruksarea, och i den ingår alla våningsplans area begränsat av insidan av byggnadens väggar. LOA är en förkortning för lokalarea och innefattar arean för en lokal med insidan av omslutande väggar som yttre gräns.

Lokal	BRA/LOA	Bostadsarea (m ²)
Vård- och omsorgsboende	6 878 m ²	3 000
Aktivitetscenter	108 m ²	-

Tabell 3. Ytfördelning för vård- och omsorgsboendet och aktivitetscentret.

Hållbarhet

Micasa har en målsättning om att bygganden ska uppfylla Miljöbyggnad silver, vilket är ett krav från stadens budget för 2023. Solceller kommer att placeras på byggnadernas tak och byggnaderna ska innehålla rum för cyklar och olika färdhjälpmedel i lättillgängliga lägen.

Ekonomi

Micasa har tagit fram en hyresoffert, med uppskattade hyreskostnader. I tabell 4 framgår hyreskostnader från år 1 för vård-

och omsorgsboendet och aktivitetscentret. Hyran för vård- och omsorgsboendet är uppdelat på en bashyra och ett hyrestillägg, som ska betalas av över 30 år.

Det totala hyrestillägget är 62 502 108 kr och det är uppdelat på en del på 10 200 000 kr som amorteras de första tre åren och en del med resterande belopp som amorteras över hela avskrivningsperioden. Detta upplägg utgår från dagens situation, där förvaltningen kan söka medel de första tre åren. Skulle detta ändras behöver hyresupplägget justeras.

Snitthyran efter de första tre åren i tabell 4 är en uppskattning som förvaltningen har beräknat genom att addera bashyran för vård- och omsorgsboendet och en genomsnittlig årlig amorterings- och räntekostnad för de sista 27 åren på hyrestilläggets avskrivningsperiod.

Lokal	Hyra år 1	Snitthyra efter de första tre åren	Beräknad hyresintäkt år 1
Vård- och omsorgsboende	25 700 000 kr	21 400 000 kr	8 700 000 kr
Aktivitetscenter	230 000 kr	230 000 kr	-

Tabell 4. Uppskattade kostnader och intäkter för vård- och omsorgsboendet och aktivitetscentret.

Enligt Micasa hyresoffert hamnar nettohyreskostnaden för vård- och omsorgsboendet på 320 kr per bostad och dygn. Eftersom staden har krav på att nettohyreskostnaden inte ska överstiga 300 kr per bostad och dygn, kommer Micasa i samarbete med förvaltningen i det fortsatta arbetet undersöka hur projektekonomi kan justeras för att hamna inom stadens hyreskostnadskrav.

Förvaltningen är medveten om att BRA är högt i relation till bostadsarea, vilket påverkar hyresnivån. Micasa kommer därför tillsammans med förvaltningen se över om det går att minska på lokalytor som inte är bostäder, samt om det går att ändra i utformningen för att minska totalkostnaden.

Tidplan

Ett planförslag för Slakthusområdets tredje etapp var ute på samråd under 2022 och stadsbyggnadskontoret kommer skicka ut planförslaget på granskning under sommaren 2023.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan vinna laga kraft under 2024.

Enligt Micasas tidplan kan byggnation starta 2027 och inflytt skulle då kunna ske i början av 2029.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Administrativa avdelningen i samverkan med avdelningen Social omsorg äldre.

Samråd med fackliga representanter genomfördes den 21 november 2022, och ytterligare samverkan genomfördes den 19 december 2022. Stadens referensgrupp för boendeplanering gick igenom inriktningsärendet den 12 december 2022. Den 16 december 2022 genomfördes ett samråd med stadsledningskontoret och pensionärshinderrådet tog upp ärendet på deras sammanträde den 12 december 2022.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Jämställdhetsanalys

I medborgarundersökningen från 2022 står det att kvinnor i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde är mindre trygga när de går ensamma hem på kvällen samt mindre trygga i parker och grönområden, jämfört med män.

Mot detta som bakgrund anser förvaltningen att det är viktigt att både boende och besökare känner sig trygga att ta sig till och från vård- och omsorgsboendet, seniorbostäderna och aktivitetscentret, oavsett kön. Förvaltningen anser dock att trygghetsfrågan framförallt bevakas under plansamråd och andra mer övergripande sammanhang inom ramarna för stadsutvecklingsprojektet Slakthusområdet.

Tillgänglighet

Vård- och omsorgsboendet och aktivitetscentret är riktade till en målgrupp med höga krav på tillgänglighet, och utformningen kommer tillmötesgå det och uppfylla gällande lagkrav.

På en mer övergripande nivå är det viktigt med god tillgänglighet i närområdet för att det ska gå att röra sig mellan aktivitetscentret, vård- och omsorgsboendet och närliggande målpunkter. Detta bevakar dock förvaltningen framförallt i samband med plansamråd och andra mer övergripande sammanhang inom ramarna för stadsutvecklingsprojektet Slakthusområdet.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta utreda ett nytt vård- och omsorgsboende i etapp 3 av stadsutvecklingsprojektet Slakthusområdet.

Dessutom föreslår förvaltningen att Enskede- Årsta- Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att ansöka om stimulansbidrag på 500 000 kr från kommunstyrelsens ekonomiutskott för förprojekteringskostnader.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Skisser_samrådsförslag_KvA_Micasa-Sweco
2. ISTERBANDET- hyresoffert inför inriktningsbeslut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2023-02-06
Anna Larsson, Avdelningschef	2023-02-03