



Inriktningsbeslut gällande Micasa Fastigheter AB:s nyproduktion av vård- och omsorgsboende samt seniorboende och aktivitetscenter i Slakthusområdet, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämndsområde

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige bestyltar följande.

Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s nyproduktion av vård- och omsorgsboende och seniorboende i Slakthusområdet, till en total investeringsutgift om 496 mnkr inklusive moms, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Torun Boucher

Sammanfattning av ärendet

I *Boendeplan 2023 med utblick mot 2040* föreslås nyproduktion av ett nytt vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter i Slakthusområdet.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s (Micasa Fastigheter) styrelse tog i december 2022 ett inriktningsbeslut gällande nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter, 28 seniorbostäder och ett aktivitetscenter i Slakthusområdet.

Byggstart för projektet beräknas till tidigast 2027 med ett färdigställande och inflyttning 2029. Projektet omfattar en total investeringsutgift om 496 mnkr och nyckeltalet nettohyreskostnad per dygn ligger över riktmärket 300 kr.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådens synpunkter

Alla äldre har rätt till ett tryggt boende utformat efter sina behov och en vardag med hög livskvalitet, god hälsa och goda förutsättningar att leva ett självständigt liv så länge som möjligt oavsett funktionsförmåga och stadsdel. Vi välkomnar denna nyproduktion av totalt 100 lägenheter i vård- och omsorgsboende samt 28 seniorbostäder och ett aktivitetscenter.

Slakthusområdet är under utveckling och ska bli ett attraktivt område med god tillgång till kollektivtrafik, handel och service samt närhet till parker och grönytor. Micasa Fastigheter AB bidrar till stadsutvecklingen och stadens mål i Boendepplanen genom denna nyproduktion. Nyproduktionen planeras med utsikt över både gatumiljö och en ny park. Det är glädjande att bolaget jobbar aktivt med hållbarhet i detta projekt och utreder möjligheterna att använda återbruk av bland annat tegel och fasadmateriäl.

Projektet omfattar en total investeringsutgift om 496 mnkr och nyckeltalet nettohyreskostnad per dygn ligger över riktmärket 300 kr. Det är därför viktigt att bolaget arbetar med att minska kostnaderna fram till ett genomförandebeslut ska antas. I övrigt hänvisar vi till stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, Micasa, Slakthusområdet, dnr KS 2022/1306-1
2. Ekonomisk kalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2022/1306-2
3. Protokollsutdrag, Micasa, Slakthusområdet, dnr KS 2022/1306-3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 10 maj 2023

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ärendet

I *Boendeplan 2023 med utblick mot 2040* föreslås nyproduktion av ett nytt vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter i Slakthusområdet med färdigställande till år 2029. Micasa föreslår även att projektet inrymmer ett seniorboende om totalt 28 lägenheter samt ett aktivitetscenter.

Slakthusområdet ska utvecklas från ett industriområde till ett område med tusentals nya bostäder och arbetsplatser och ett stort utbud av handel, service och tjänster samt skolor. Slakthusområdet kommer att utvecklas successivt och i flera etapper under åren framöver. Varje etapp kan innehålla en eller flera detaljplaner.

Micasa Fastigheters projekt ingår i detaljplan 3 (Kylrumskvarteren) i sydvästra delen av Slakthusområdet. Inom detaljplanen planeras det för cirka 600 bostäder med lokaler i bottenplan och cirka 6 700 kvm kontor samt en elnätsstation.

Markanvisning beslutades i exploateringsnämnden i december 2019, utredningsbeslut togs i Micasa Fastigheters styrelse i juni 2021 och start-pm fattades det beslut om under hösten 2020. Detaljplanen för projektet var på samråd under sommaren 2022 och granskning är planerad till andra kvartalet 2023. Området kräver en utbyggnad av nya gator, parker, ledningar samt en betydande sänkning av marken för att uppnå en tillgänglig lutning ner mot Enskedevägen.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler.

Projektet

Micasa Fastigheters tomt ligger i nordvästra delen av detaljplan 3 intill befintliga vägen Lindevägen och två nya gator, Södra gatan och Boskapsvägen (kv A). Detta kvarter delar Micasa Fastigheter med Einar Mattsson AB, där Micasa Fastigheter har södra delen av kvarteret. Inom kvarteret finns ett befintligt garage som delvis ska bevaras, vilket ligger inom Einar Mattsson AB:s del av kvarteret. En ny park, Södra parken, ligger intill bolagets tomt, som utöver att skapa parkmiljö kommer hantera skyfallsvatten.

Nyproduktionen av vård- och omsorgsboendet planeras för totalt 100 lägenheter fördelade på sex våningsplan och med tio lägenheter per boendenhet. Detta följer bolagets nya placeringsinriktning för denna typ av boende med målsättning att skapa trygga och yteffektiva bostäder samt ge de boende utblick mot både lugn gårdsmiljö och en mer aktiv gatumiljö.

Seniorboendet planeras att inrymma 28 lägenheter, med fokus på hög tillgänglighet, självständighet och trygghet. Aktivitetscentret planeras till entréplanet i seniorboendet med utsikt över Södra parken. Parkeringsplatser för seniorboendet kommer att tillhandahållas genom parkeringsköp i ett mobilitetscenter.

Tidplan

Detaljplanen är planerad att skickas ut på granskning under andra kvartalet 2023 med ett beräknat antagande under kvartal fyra samma år.

Inriktningsbeslut i Micasa Fastigheters styrelse är beslutat i december 2022 och beslut i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd planeras till mars 2023, koncernstyrelsen i mars och därefter föreläggs ärendet i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige innan sommaren. Genomförandebeslut planeras till preliminärt kvartal ett 2026.

Byggstart för projektet är beräknat till 2027 med ett färdigställande i enlighet med Äldreboendeplanen 2029. Hela Slakthusområdet beräknas vara klart 2033.

Ekonomi

Micasa Fastigheters preliminära kostnadsbedömning för projektet uppgår till 496 mnkr inkl moms i dagens penningvärde. (Bilaga 2, SEKRETESS).

En hyresoffert för vård- och omsorgsboendet har överlämnats till stadsdelsnämnden med en hyra som ligger på en något högre nivå jämfört med andra projekt. Anledningen förklaras främst av en högre räntenivå än tidigare.

Micasa Fastigheter kommer i det fortsatta arbetet fram till genomförandebeslut att arbeta med att se över åtgärder för att sänka kostnaderna i projektet.

Övrigt

Micasa Fastigheters inriktning är att i all nyproduktion uppnå miljöbyggnad Silver. I detta projekt finns även i markanvisningsavtalet ett ansvar att följa stadens kriterier för hållbarhet. Micasa Fastigheter utreder även möjligheten att i projektet använda återbruk, så som tegel som fasadmateriäl.

Enligt Micasa Fastigheters ramprogram för nyproduktion av vård- och omsorgsboende kan en ungefärlig riktlinje med 30 kvadratmeter för enskild lägenhet och ytterligare 30 kvadratmeter per person i allmänna ytor vara lämplig.

Utformningen i dagsläget visar på en överyta för de allmänna utrymmena, något som blir kostnadsdrivande.

I Slakthusområdet föreligger generella restriktioner för schakt- och grundläggningsarbeten för att undvika risk för skadliga förändringar på grundvattnet. För Micasa Fastigheters projekt innebär detta att möjligheterna att borra för bergvärme/bergkyla är begränsade, dels med anledning av grundvattnet och dels på grund av den nya tunnelbanans placering. Micasa Fastigheter arbetar vidare med denna fråga till genomförandebeslutet.

Risker

I detta inriktningsskede har projektet identifierat följande risker och avsatt en total riskreserv om 15 procent av den totala projektkostnaden.

- Överklagande av detaljplan med tidsförskjutning för byggnation.
- Tidsförskjutning med anledning av närhet till tunnelbanan.
- Projektets ekonomi är ansträngd och risk förekommer för kostnadsökningar hänförliga till den allmänna kostnadsutvecklingen i byggbranschen.
- Utformning av de allmänna ytorna visar på överytor, vilket är en kostnadsdrivande faktor.

Kommande uppföljning

Rapportering av stora projekt sker regelbundet till bolagets styrelse och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertialrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större projekt och investeringar.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 20 mars 2023 följande. Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av vård- och omsorgsboende och seniorboende i Slakthusområdet, till en total investeringsutgift om 496 mnkr inklusive moms, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av vård- och omsorgsboende och seniorboende i Slakthusområdet, till en total investeringsutgift om 496 mnkr inklusive moms, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 17 februari 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att Micasa Fastigheter arbetar i enlighet med stadens Boendepplan och sitt uppdrag, genom att efter beställning från stadsdelsnämnden, tillföra denna nyproduktion av platser i vård-och omsorgsboende samt kompletterande seniorbostäder och aktivitetscenter.

Slakthusområdet är under utveckling och planeras att bli ett attraktivt område med god tillgång till kollektivtrafik, handel och service samt närhet till parker och grönytor. Micasa Fastigheters projekt planeras med utsikt över både parkmiljö och

gatumiljö, vilket är positivt och i linje med bolagets inriktning för vård- och omsorgsboende.

Projektets investeringskalkyl visar på ett lågt, men positivt resultat, som inte tål några direkta kostnadsökningar. Projektet uppmanas att i det fortsatta arbetet fram till ett genomförandebeslut arbeta med att se över möjligheterna att sänka kostnaderna i projektet. Genom en prioritering av kvaliteter i projektet, och möjligheten att minska överytor i vård- och omsorgsboendet, sträva efter att hamna på en hyresnivå som är närmare stadens riktmärke för nyproducerade vård- och omsorgsboenden.

Projektets budgeterade investeringsutgift är fastställd i dagens prisnivå, vilket innebär risker för kostnadsökningar hänförliga till den allmänna kostnadsutvecklingen i byggbranschen. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Micasa Fastigheter att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget i samråd med koncernledningen stämma av om behov av särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning föreligger.

Riskerna i projektet, framförallt konsekvenser av tunnelbanans placering kan innebära att kostnaderna inte hamnar på de nivåer som bolaget bedömer är möjliga att uppnå. Det är positivt att bolaget utreder denna fråga särskilt och hanterar resultatet till genomförandebeslutet.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningsbeslutet gällande Micasa Fastigheters nyproduktion av vård- och omsorgsboende och seniorboende i Slakthusområdet, Enskede-Årsta-Vantör.