



Inriktningsbeslut avseende Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s anpassning till kontor och seniorbostäder samt underhåll av fastigheten Bygeln 5 i Rågsved

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s anpassning till kontor och seniorbostäder samt underhåll av fastigheten Bygeln 5 i Rågsved, till en total investeringsutgift om 349 mnkr inklusive moms och index, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Torun Boucher

Sammanfattning av ärendet

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) har sett över fastigheten Bygeln 5 i Rågsved i syfte att anpassa en del av fastigheten till kontor för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, en del till nya seniorbostäder och aktivitetscenter samt att genomföra det underhåll fastigheten.

Micasa Fastigheters styrelse tog i oktober 2023 ett inriktningsbeslut gällande Bygeln 5, till en total investeringsutgift om 349 mnkr inklusive moms och index. Byggstart för projektet beräknas till tredje kvartalet 2025 med ett preliminärt färdigställande och inflyttning i slutet av 2026.

Projektet är i linje med uppdraget att nämnder och bolagsstyrelser ska göra en översyn av sina lokalförhyrningar med målsättningen att primärt hyra lokaler i av staden ägda fastigheter. Det bidrar även till målet om att stärka Rågsved centrum samt de behov om tillskapande av seniorbostäder som uttrycks i stadens boendeplan för äldre.

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 projektet som omfattar 109 seniorbostäder, en utökning med 70 bostäder, samt aktivitetscenter och gästlägenhet. Dessutom ger projektet ett nytt modernt förvaltningskontor och medborgarcenter för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning.

Projektet bidrar till att utveckla fokusområdet Hagsätra-Rågsved och öka trygghet och trivsel runt Rågsveds centrum. Genom att tillföra både bostäder och kontor får centrum mer rörelse både på dag- och kvällstid. Förändringar sker i gatuplan för att öka tryggheten, bland annat genom att öppna upp fasaden för större fönster, öka belysningen och skapa plats för bland annat en vårdcentral. Det bidrar även till fler arbetsplatser i Söderort, samt antas bli en ekonomisk och miljömässig besparing jämfört med nyproduktion. Detta väntas också ge mer överkomliga hyror.

Projektet omfattar en total investeringsutgift om 349 mnkr inklusive moms och index. Det är 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, Bygeln 5, dnr KS 2023/1161-1
2. Protokollsutdrag, Micasa, Bygeln 5, dnr KS 2023/1161-2
3. Ekonomisk kalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2023/1161-3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande av borgarråden Christofer Fjellner och Dennis Wedin (båda M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Staden ska effektivt använda sitt fastighetsbestånd. Det är därför välkommet att fastigheten Bygeln 5 får en blandad användning, i form av både kontor och seniorbostäder, som också positivt bidrar till stadsmiljön i Rågsveds centrum. Investeringsutgiften som föreslås uppgår till 349 mnkr inklusive moms och index bidrar till stadens redan höga investeringstakt. Det är av särskild vikt att strikt kostnadskontroll utövas, att fördyringar undviks och att tidsplanen för projektet hålls

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

Stockholm den 17 januari 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Johan Paccamonti (alla M), Jan Jönsson (L) och Kristin Jacobsson (C) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) har mot bakgrund av flera uppsägningar av hyresavtal i fastigheten Bygeln 5 i Rågsved sett över fastighetens framtida användning. En förstudie har genomförts i syfte att anpassa en del av fastigheten till förvaltningskontor, en del till ytterligare seniorbostäder samt att genomföra det underhåll fastigheten har behov av. Resultatet visar på att det skulle vara möjligt att färdigställa kontoret till slutet 2026 samt tillskapa 70 nya seniorlägenheter.

Micasa Fastigheter har i uppdrag att tillskapa fler seniorbostäder för stadens växande äldre befolkning. När bolaget får uppsägningar i sina fastigheter prövas alltid om det är lämpligt att anpassa dessa till seniorbostäder. Micasa Fastigheters styrelse tog i oktober 2023 ett inriktningsbeslut gällande anpassning till kontor och seniorbostäder samt underhåll av fastigheten Bygeln 5, till en total investeringsutgift om 349 mnkr inklusive moms och index.

Preliminär byggstart för projektet är tredje kvartalet 2025 med ett preliminärt färdigställande och inflyttning i slutet av 2026, vilket är i linje med när Enskede-Årsta- Vantörs stadsdelsförvaltnings nuvarande hyresavtal med Atrium Ljungberg på Slaktshusplan, upphör.

I detaljplanen för Bygeln 5 anges att fastigheten är avsedd för bostäder. För att möjliggöra ett förvaltningskontor i fastigheten behöver detaljplanen ändras till att både omfatta bostäder och kontor. En dialog inleddes med stadsbyggnads- och exploateringskontoret under hösten 2022 och uppfattningen är att den föreslagna lokaliseringen av förvaltningskontoret till Bygeln 5 stödjer inriktningen för stadsutvecklingsprojektet Hagsätra-Rågsved. Arbetet med detaljplanen fortgår och samråd kring planen pågår under hösten 2023.

Projektet

Stadsdelsnämndens behov är ett kontor som totalt skulle kunna rymma cirka 460 medarbetare genom en aktivitetsbaserad kontorslösning samt tillhörande ytor, bland annat reception, besöksrum och personalutrymmen. Kontoret kommer att bestå av 5 639 kvadratmeter i de sydöstra delarna av fastighetens låghusdelar samt i ett av punkthusen.

Utöver kontoret är inriktningen att fastigheten ska inrymma 109 seniorbostäder, vilket är ett tillskott om 70 bostäder jämfört med idag. Bostäderna kommer mestadels bestå av lägenheter med två rum och kök samt kompletteras med ett aktivitetscenter och en gästlägenhet. Den nya detaljplanen för fastigheten syftar även till förändringar i gatuplan för att öka trygghet och trivsel runt Rågsveds centrum, bland annat genom att öppna upp fasaden för större fönster, öka belysningen och hyra ut externt till bland annat en vårdcentral.

Vid genomförandet av underhåll i befintliga seniorbostäder kommer det att finnas en möjlighet att evakuera de boende inom fastigheten.

Tidplan

Detaljplanen är utskickad på samråd under hösten 2023 med ett beräknat antagande under våren 2024.

Inriktningsärende för projektet är beslutat i Micasa Fastigheters styrelse i oktober 2023 och beslut i stadsdelsnämnden planeras till november 2023, koncernstyrelsen i december 2023 och därefter föreläggs ärendet i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige under våren 2024. Genomförandebeslut i Micasa Fastigheters styrelse planeras till kvartal ett 2025.

Byggstart för förvaltningskontoret är beräknat till maj 2025 med ett preliminärt färdigställande av kontoret i november 2026, vilket är prioriterat, för att överensstämna med när hyresavtalet för stadsdelsnämndens nuvarande förvaltningshus i slakthusområdet löper ut.

Avseende övriga delar av projektet, som underhåll och anpassning till seniorbostäder och om detta kan ske parallellt med kontorsanpassningen är inte helt utrett utan kommer fastställas under nästa fas av projektet. I nuläget går det därför inte att ange ett datum för när hela projektet är färdigställt.

Ekonomi

Micasa Fastigheter preliminära kostnadsbedömning för projektet uppgår till 349 mnkr inklusive moms (bilaga 3, sekretess).

En hyresoffert för förvaltningskontoret har överlämnats till stadsdelsnämnden. Förvaltningskontor omfattas inte av samverkansavtalet mellan Micasa Fastigheter och staden varför bolaget erbjuder stadsdelsnämnden ett lokalhyresavtal med en grundhyra som ligger på 2 300 kronor per kvadratmeter. Hyresnivån bygger på den förstudie som genomförts. Tillägg till grundhyran kommer påföras avseende tomträttsavgäld, fastighetsskatt och hyrestillägg. Hyrestillägget är i detta skede beräknat på 20 år. Den totala hyran uppskattas därmed till 3 545 kronor per kvadratmeter. Grundhyran kommer att räknas upp med index från 2023.

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

Risker

I detta skede har projektet framförallt identifierat följande risker:

1. Tillförlitligheten i de ritningar som bolaget har byggt förstudien på och oförutsett som kan ske i samband med rivning. Risken har omhändertagits genom att kalkylen har ett riskpåslag om 20 procent.
2. Tidplanen för projektet är snäv och framförallt viktigt är det att detaljplanen vinner laga kraft och bygglov ges enligt plan.

Kommande uppföljning

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. 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 tertiärrapportering, enligt bolagskoncernens tillämpningsanvisningar för investeringar. Bolaget ansvarar för att stadsdelsnämnden löpande informeras och får ta del av uppföljningen under projektets gång.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 11 december 2023 följande.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige att besluta följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs anpassning till kontor och seniorbostäder samt underhåll av fastigheten Bygeln 5, till en total investeringsutgift om 349 mnkr inklusive moms och index, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs anpassning till kontor och seniorbostäder samt underhåll av fastigheten Bygeln 5, till en total investeringsutgift om 349 mnkr inklusive moms och index, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (M) och Jan Jönsson (L), se Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 13 november 2023 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernstyrelsen anser att Micasa Fastigheter genom föreslaget projekt bidrar till stadens mål att dels utveckla Fokusområdet Hagsätra-Rågsved och dels uppföra nya seniorbostäder med överkomliga hyror.

Inom stadsutvecklingsprojektet Fokus Hagsätra-Rågsved ska cirka 3-4 000 nya bostäder byggas fram till och med år 2035. En placering av stadsdelsnämndens kontor i Rågsveds Centrum bidrar till utvecklingen av både centrum och området i stort. Att lokalisera stadens verksamheter i egna fastigheter anser stadsledningskontoret och koncernledningen är helt i linje med stadens riktlinjer och målsättningar samt antas bli både en ekonomisk och miljömässig besparing jämfört med nyproduktion.

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, ska projektet sträva efter att hålla nere hyresnivån.

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 reviderat beslut föreligger. Bolaget ansvarar för att stadsdelsnämnden får ta del av uppföljningen.

I investeringskalkylen framgår inte hur stor del av investeringen som avser stadsdelsnämndens kontor. Stadsledningskontoret och koncernledningen önskar att detta tydliggörs inför ett eventuellt genomförandebeslut.

Riskerna som identifierats i projektet berör framför allt tidplanen, underlag till kalkyler och efterfrågan på seniorbostäder. Detta arbetar bolaget vidare med i nästkommande faser i projektet. Micasa Fastigheters bedömning är att tidplanen är snäv men realistisk och att det kommer finnas efterfrågan på det föreslagna antalet seniorbostäder.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att bolaget genom att driva projektet i samverkansentreprenad har goda förutsättningar att hålla nere kostnader.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningsbeslutet gällande Micasa Fastigheter i Stockholm ABs anpassning till kontor och seniorbostäder samt underhåll av fastigheten Bygeln 5, Rågsved.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (M) och Jan Jönsson (L) enligt följande.

Staden ska effektivt använda sitt fastighetsbestånd. Det är därför välkommet att fastigheten Bygeln 5 får en blandad användning, i form av både kontor och seniorbostäder, som också positivt bidrar till stadsmiljön i Rågsveds centrum.

Investeringsutgiften som föreslås uppgår till 349 mnkr inklusive moms och index bidrar till stadens redan höga investeringstakt. Det är av särskild vikt att strikt kostnadskontroll utövas, att fördyringar undviks och att tidsplanen för projektet hålls.