

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s nyproduktion av vård- och omsorgsboende i Östra Hagastaden, Norrmalm

Inriktningsbeslut

Hemställan från Stockholms Stadshus AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s nyproduktion av vård- och omsorgsboende i Östra Hagastaden, Norrmalm, till en total investeringsutgift om 379 mnkr inklusive moms godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s (Micasa Fastigheter) styrelse tog i juni 2020 ett inriktningsbeslut gällande nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende i Hagastaden med 90 lägenheter samt med lokaler för dagverksamhet och fyra kommersiella lokaler.

Byggstart för projektet beräknas till 2023 med ett färdigställande och inflyttning 2025, vilket är i enlighet med Boendeplan 2020 med utblick 2040.

Projektet har en total investeringsutgift om 379 mnkr. Micasa Fastigheter uppmanas att arbeta med att minska kostnaderna fram till ett genomförandebeslut ska antas.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm ska vara en stad där det är möjligt att leva, bo och åldras i. Därför är det glädjande att det tillkommer ytterligare 90 vård- och omsorgslägenheter i ett av stadens mest ambitiösa stadsutvecklingsprojekt. Dessa lägenheter kommer att ha nära tillgång till nationalstadsparken och Brunnsviken vilket kommer att ge ökad boende- och livskvalitet för de äldre. Nyproduktionen inkluderar också allmänna ytor som är viktiga för socialt umgänge i vardagen och som kan bidra till att minska ensamheten bland äldre.

Projektet visar på ett lågt, men positivt resultat och det är viktigt att projektet fortsättningsvis genomsyras av kostnadskontroll och god ekonomisk styrning för att vara lönsamt och klara de hyresnivåer som staden normalt accepterar. Projektet bidrar till att utveckla Hagastaden till en ny, attraktiv och levande stadsdel med blandade funktioner.

Bilagor

1. Reservationer mm.
2. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter, Östra Hagastaden
3. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter, Östra Hagastaden
4. Investeringskalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap 1 § OSL)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård och Jan Valeskog (båda S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi välkomnar inriktningsbeslutet om ett modernt vård- och omsorgsboende i Östra Hagastaden, som markanvisades till Micasa Fastigheter i Stockholm AB föregående mandatperiod som en del av den omläggning av äldreboendeplaneringen som vår dåvarande rödgrönrosa majoritet lade grunden till. Staden samlade sig då för första gången på decennier till ett långsiktigt och heltäckande grepp om planeringen av bostäder för äldre, där fördjupad samverkan med markplaneringen spelar en strategisk roll liksom utveckling av tillgängliga boendeformer för äldre i behov av främst trygghet och gemenskap.

Moderna vård- och omsorgsboenden behöver finnas i alla delar av staden, för att tillgodose äldres behov i så hög utsträckning som möjligt, samtidigt som hyreskostnaderna för beställande stadsdelsnämnd måste vara möjliga att finansiera. I Hagastaden råder särskilda förutsättningar för byggnationen som leder till merkostnader, och det är

därför positivt att Micasa har som ambition att nå en nivå som är i linje med det nya samverkansavtalet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av vård- och omsorgsboende i Östra Hagastaden, Norrmalm, till en total investeringsutgift om 379 mnkr inklusive moms godkänns.

Stockholm den 30 september 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Catharina Piazzolla (alla S) och Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s (Micasa Fastigheter) styrelse tog i juni 2020 ett inriktningsbeslut gällande nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende i Hagastaden med 90 lägenheter samt med lokaler för dagverksamhet och fyra kommersiella lokaler.

Byggstart för projektet beräknas till 2023 med ett färdigställande och inflyttning 2025, vilket är i enlighet med Boendeplan 2020 med utblick 2040.

Projektet har en total investeringsutgift om 379 mnkr. Micasa Fastigheter uppmanas att arbeta med att minska kostnaderna fram till ett genomförandebeslut ska antas.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 31 augusti 2020 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktning för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av vård-, och omsorgsboende i Östra Hagastaden till en total investeringsutgift om 379 mnkr inklusive moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av vård-, och omsorgsboende i Östra Hagastaden till en total investeringsutgift om 379 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (S) och Clara Lindblom (V), bilaga 1.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänst-
utlåtande daterat den 3 juli 2020 har i huvudsak följande lydelse.

I Boendeplan 2020 med utblick mot 2040 föreslås nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende med 90 lägenheter på Norrmalm med färdigställande till år 2025.

Hagastaden är ett gemensamt stadsutvecklingsprojekt mellan Stockholm och Solna. Området innehåller totalt 6 000 bostäder varav 3 000 i Stockholm och 50 000 arbetsplatser, varav 14 000 i Stockholm.

Uppsalavägen kommer att flyttas västerut och Sveavägen/Norra Stationsgatan att byggas om. Planen inkluderar en ny entréplats för staden, Tullhusplatsen. Micasa Fastigheters planerade vård- och omsorgsboende kommer vara beläget direkt öster om Tullhusplatsen.



Översiktsbild över planområdet med Micasa Fastigheters del av kv 13 markerat.

Källa: Micasa Fastigheter AB

Projektet

Den planerade nyproduktionen av vård- och omsorgsboendet planeras som en L-formad byggnad med totalt åtta plan. På plan ett når man vård- och omsorgsboendets gård, förråd, teknikytor, cykelrum och dagverksamhet för demenssjuka samt kommersiella ytor. På plan två till sex kommer de totalt 90 vård- och omsorgslägenheterna att

inrymmas, med tre balkonger per våningsplan. De allmänna ytorna; vardagsrum och mottagningskök/matsal ligger vända åt gården. På plan sju inryms en gemensam samlingslokal och en takterass med utsikt över nationalstadsparken och Brunnsviken.



Gestaltningsskiss över vård- och omsorgsboendet sett ifrån Tullhusplatsen.

Källa: Micasa Fastigheter AB.

Tidplan

Micasa Fastigheters styrelse fattade i december 2017 ett utredningsbeslut om projektet. Markanvisning och start-PM beslutades under våren 2018 och inriktningsbeslut togs i bolagets styrelse i juni 2020. Efter sommaren 2020 planeras ärendet för beslut i stadsdelsnämnden och koncernstyrelsen. Därefter föreläggs ärendet i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige till hösten 2020.

Samråd för detaljplan pågick under mars till maj och beslut om detaljplanen beräknas godkännas i stadsbyggnadsnämnden under kvartal 1 2022.

Genomförandebeslut är enligt preliminär tidplan planerad i bolagets styrelse till andra kvartalet 2022, sedan preliminärt i koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige under hösten 2022.

Byggstart beräknas till andra kvartalet 2023 med möjlig inflyttning till början av 2025.

Ekonomi

Micasa Fastigheter har tagit fram en preliminär kostnadsbedömning för projektet. Den totala projektkostnaden uppgår till 379 mnkr inkl moms (Bilaga 2, SEKRETESS) En hyresoffert har överlämnats till stadsdelsnämnden med en hyra för de nya lokalerna.

I jämförelse med Micasa Fastigheters nyproduktion av vård- och omsorgsboendet i Rinkeby är kostnaderna för detta projekt högre. I huvudsak finns fyra anledningar till detta;

1. *Närheten till norra länkens tunnel*

Närheten till tunneln påverkar både byggnadens grundläggning och stomme. Hänsyn behöver tas till dels en eventuell explosion i tunneln och dels att ingen last från byggnaden får påverka tunnelns vägg.

2. *Stadsbyggnadskontorets gestaltningskrav*

I hela stadsutvecklingsprojektet Hagastaden är gestaltningskraven höga och påverkar därmed kostnaderna för byggnadens utformning och materialval.

3. *Arbetsplatsomkostnader*

Bolaget har tillsammans med övriga byggherrar i området förbundit sig att delta i en obligatorisk logistislösning. I övrigt har området i sig mycket begränsade ytor för etablering och transporter, vilket ger höga arbetsplatskostnader.

4. *Kommersiella lokaler.*

De kommersiella lokalerna utgör en större andel än Rinkebyprojektet och tar mer yta i anspråk, vilket ger en högre produktionskostnad.

Micasa Fastigheter kommer under projektarbetets gång fortsätta att utreda besparings- och effektiviseringsmöjligheter i projektet. Som en konsekvens av de högre kostnaderna blir också den hyresoffert som Micasa Fastigheter kommer att överlämna till Norrmalms stadsdelsförvaltning dyrare.

Övrigt

Projektet ställer krav på nio parkeringsplatser för besöksparkering. Lösningen för detta hanteras genom ett parkeringsköp i Stockholms Stads Parkerings ABs (Stockholm Parkering) kommande p-hus under Timglasparken. Avtalet innebär att Micasa Fastigheter står för engångskostnad för uppförandet av platserna samt ett 25-årigt servitutsavtal där Stockholm Parkering får hyra ut platserna om stadsdelen inte har behov.

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, där tillämpning av grönytefaktor ska ingå. Därav planeras både för gröna tak och solceller.

Risker

I detta skede har Micasa Fastigheter identifierat följande risker kopplade till projektet;

1. *Överklagande av detaljplan*

Länsstyrelsen väntas ge besked hurvida verksamheten vård- och omsorgsboende är förenlig med nationalparkslagen, då planläggningen delvis ligger inom Nationalstadsparken.

2. *Närheten till norra länkens tunnel*

En omfattande riskutredning har genomförts för händelse och påverkan av olycka med farligt gods i tunneln. Även förutsättningar och krav på byggnadens grundläggning och stomme har tagits fram under planarbetet.

3. *Övriga risker*

Buller och luftkvalitet redovisas i planbeskrivningen och bedömningen är att de är hanterbara för bolagets projekt.

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 tertiärrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större projekt och investeringar samt genom planerat genomförandebeslut våren 2022.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernstyrelsen anser att Micasa Fastigheter arbetar i enlighet med stadens Boendepolitik och sitt uppdrag, genom att efter beställning från stadsdelsnämnden, tillföra denna nyproduktion av platser i vård- och omsorgsboende.

Projektets investeringskalkyl visar på ett lågt, men positivt resultat, som inte tål några vidare kostnadsökningar. Som projektet redovisas är det tveksamt om de hyresnivåer som staden normalt accepterar gällande vård- och omsorgsboende klaras.

Bolaget uppmanas att i det fortsatta arbetet tillsammans med Norrmalms stadsdelsnämnd se över och utreda ytterligare besparings- och effektiviseringsmöjligheter i projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att Micasa Fastigheter kan, genom en prioritering av kvaliteter i fastigheten, hamna på en hyresnivå som är närmare stadens riktmärke för nyproducerade vård- och omsorgsboenden, vilket är en förutsättning för genomförandet av projektet. Bolaget och stadsdelsnämnden behöver vara överens om de prioriteringar och ställningstaganden som krävs för att detta ska vara möjligt att uppnå tills ett genomförandebeslut presenteras.

Riskerna i projektet kan innebära att kostnadsnivåerna inte hamnar på de nivåer som bolaget bedömer är möjliga att uppnå. Stadsledningskontorets och koncernledningen anser att Micasa Fastigheter fortsatt behöver bevaka utvecklingen inom dessa områden

och analysera effekterna och påverkan. En ytterligare risk att beakta är tomträttsavgälderna, som redan i detta skede ligger på höga nivåer.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen vid Stockholms Stads-
hus AB uppmanar Micasa Fastigheter att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Reservationer m.m.

Stockholm Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (S) och Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi välkomnar inriktningsbeslutet om ett modernt vård-, och omsorgsboende i Östra Hagastaden, som markanvisades till Micasa Fastigheter i Stockholm AB föregående mandatperiod som en del av omläggningen av äldreboendeplaneringen som vår dåvarande rödgrönrosa majoritet lade grunden till. Staden samlade sig då för första gången på decennier till ett långsiktigt och heltäckande grepp om planeringen av bostäder för äldre, där fördjupad samverkan med markplaneringen spelar en strategisk roll liksom utvecklingen av tillgängliga boendeformer för äldre i behov av främst trygghet och gemenskap.

Moderna vård-, och omsorgsboenden behöver finnas i alla delar av staden, för att tillgodose äldres behov i så hög utsträckning som möjligt, samtidigt som hyreskostnaderna för beställande stadsdelsnämnd måste vara möjliga att finansiera. I Hagastaden råder särskilda förutsättningar för byggnation som leder till merkostnader, och det är därför positivt att Micasa har som ambition att nå en nivå som är i linje med det nya samverkansavtalet.