



Bilaga 1 sekretessbeläggs i enlighet med
Offentlighets- och sekretesslagen
Kapitel 19 § 1

Handläggare: Larisa Freivalds

Telefon: 08-508 360 86

Till

Styrelsen för Micasa Fastigheter

Inriktningsbeslut för nyproduktion av vård- och omsorgsboende och seniorbostäder med aktivitetscenter på fastigheten Ånn 7 i Årsta

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner för sin del inriktningen av projektet samt föreslår att koncernstyrelsen respektive kommunfullmäktige godkänner projektet till en total investeringsutgift enligt bilaga 1.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för vård- och omsorgsboendet samt aktivitetscentret vid en beställning från Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av projektet.
3. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för seniorbostäderna under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av projektet.

Maria Mannerholm

VD



Sammanfattning

Inom fastigheten Ånn 7 i Årsta planerar Micasa Fastigheter att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter och 84 nya seniorbostäder med aktivitetscentra. Byggstart för projektet beräknas vara 2021 med rivning och ledningsflytt och därefter start för nybyggnationen under 2022. Inflyttning i det nya vård- och omsorgsboendet är 2023 i enlighet med Äldreboendeplanen, och för seniorbostäderna 2024-25.

Bakgrund

Enligt stadsövergripande boendeplan 2020 med utblick mot 2040 föreslås nyproduktion av ett nytt vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter i Årsta med färdigställande 2023. Vård- och omsorgsboendet föreslås förläggas inom Micasa Fastigheters befintliga tomträttsfastighet Ånn 7 i Årsta. Det befintliga vårdboendet från 1961 uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav på badrummen, har ett stort underhållsbehov och hög energianvändning och föreslås rivas.

Stadsdelsförvaltningen önskar även lokaler för hemtjänst. Inledningsvis innehöll projektet även en förskola. Det visade sig dock omöjligt att klara godkända bullervärden för en tillräckligt stor gård för förskolan, främst p g a järnvägstrafiken från Årstaberg. Stadsdelsförvaltningen har därför beslutat att förskolan ska utgå ur projektet.

Enligt Micasa Fastigheters plan för nybyggnation av seniorboenden som antogs av styrelsen 2017-10-26 ska Micasa Fastigheter planera för en nybyggnation av ca 1100 seniorlägenheter i staden fram till år 2040. Behovet är allra störst i östra söderort, som idag har betydligt sämre tillgång till seniorboenden än övriga regioner i staden. Årsta är ett område som präglas av flervåningshus från 1940- och 50-talet. Den äldre bebyggelsen har i stor utsträckning dålig tillgänglighet.



Projektet planeras därför innehålla 84 seniorlägenheter. Det innehåller också ett aktivitetscenter.

Ärendet

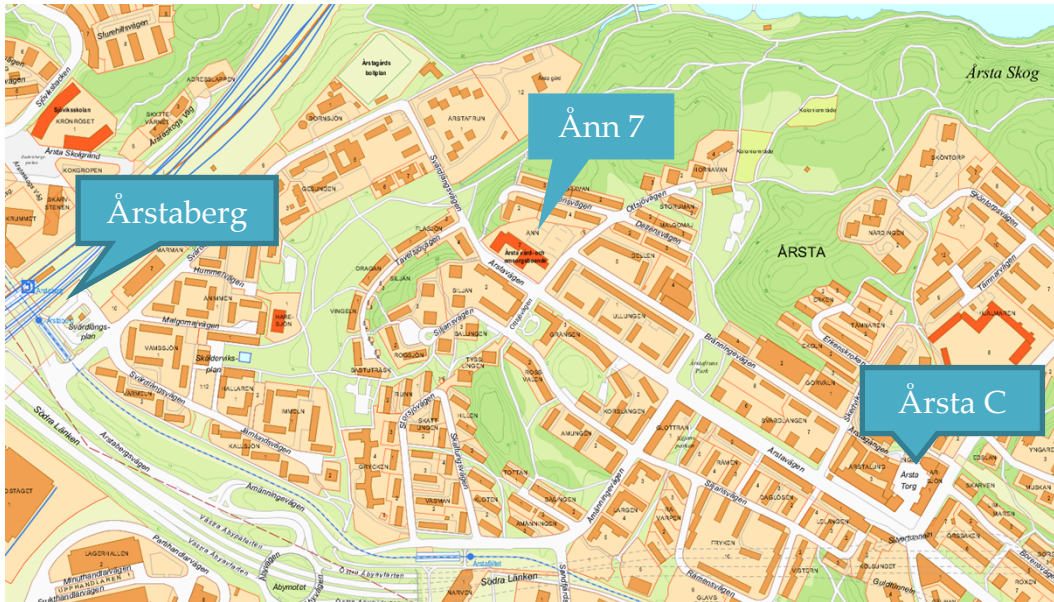
Tidigare beslut

Utredningsbeslut Micasa styrelse	2016-12-08
Markanvisning exploateringsnämnden	2017-09-21
Start-pm detaljplan stadsbyggnadsnämnden	2017-12-14
Inriktningsbeslut Enskede-Årsta-Vantörs sdn	2018-08-18

Fastigheten och området

Fastigheten Ånn 7 ligger i nordvästra Årsta, i korsningen Årstavägen/Ottsjövägen. Den ligger mycket nära Årstaskogens naturreservat. Årstabergs pendel- och tvärbanestation ligger ca 500 m västerut, och Årstafältets tvärbanestation ligger ca 400 m söderut. Lokala bussar stannar precis utanför fastigheten.

Årsta centrum med bl a bibliotek, vårdcentral, apotek, matbutik, restaurang och annan service ligger ca 1 km bort.

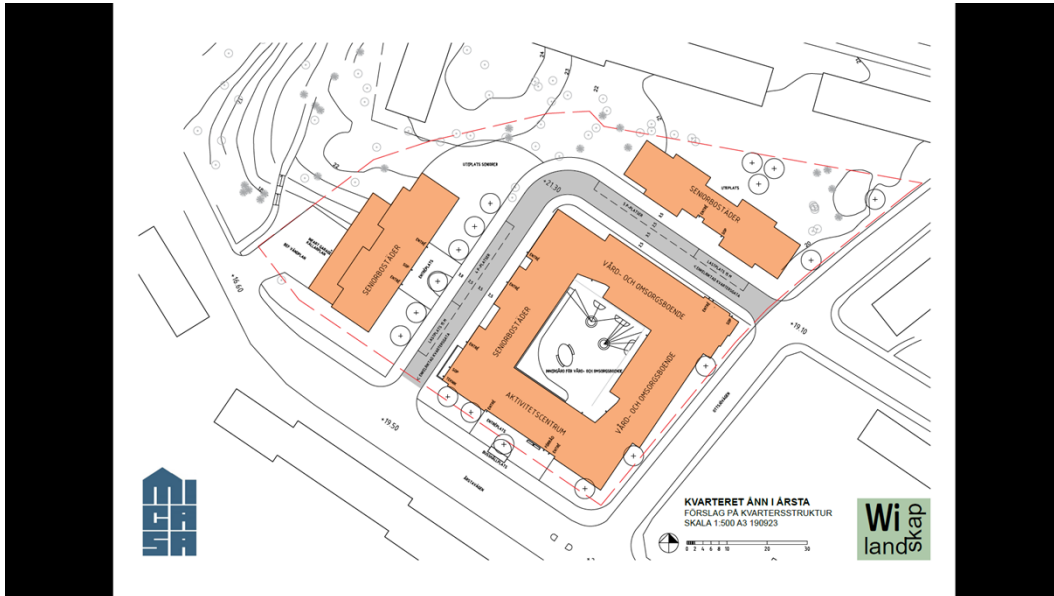


Projektets innehåll och mål

Den nya bebyggelsen kommer i stor utsträckning ligga inom nuvarande byggnads fotavtryck och fastighetens markparkering. Vård- och omsorgsboendet kommer att ligga i två ben i en kvadratisk byggnad om fem våningar i hörnet Årstavägen/Ottsjövägen. Även hemtjänstens lokaler ryms inom denna del.

I byggnadens övriga delar ligger en lamell i fyra våningar med seniorbostäder och ett aktivitetscenter i en våning för seniorbostäderna åt Årstavägen. Vård- och omsorgsboendet får därmed en trygg och kringbyggd gård med bra ljusinsläpp tack vare det låga aktivitetscentret.

Inom fastigheten ryms ytterligare två lamellhus i fyra till fem våningar med seniorbostäder, lokaliserade vid en ny kvartersgata. Seniorbostadshusen planeras innehålla ca 29% 1:or, 44% 2:or och 27% 3:or. Samtliga lägenheter har balkonger och gemensamma gröna gårdar. Bostäderna skall präglas av hög tillgänglighet, vara yteffektiva och eftersträva en byggnation som ger rimliga hyror.



Den nya föreslagna bebyggelsens struktur. Förslaget är under bearbetning och detaljutformningen kommer att kunna ändras.

Parkering inklusive besöksparkering för vård- och omsorgsboendet förläggs som kantstensparkerings längs den nya kvartersgatan. Det kommer att finnas cykelparkering för vård- och omsorgsboendets och hemtjänstens personal samt för seniorbostäderna både inomhus och utomhus.

Aktivitetcentret erbjuder de boende i seniorbostäderna möjlighet till gemensamma möten och aktiviteter. Aktivitetcentret ska utformas i samråd med stadsdelsförvaltningen som beställer och förhyr dessa lokaler. Målet med lokalerna är också att erbjuda aktiviteter som är tillgängliga för alla seniorer i stadsdelen samt skapa en levande bottenvåning som bidrar till det offentliga rummet och stadsmiljön i området.



Modellbild på den nya föreslagna bebyggelsen sedd från söder/Årstavägen. Förslaget är under bearbetning och detaljutformningen kommer att kunna ändras.

Tidsplan

Samråd om detaljplan planeras ske i september 2020 och planen beräknas att antas i stadsbyggnadsnämnden i augusti 2021. Stadsdelsnämnden beräknas ta ett (reviderat) inriktningsbeslut våren 2020 som därefter går vidare till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Efter styrelsens inriktningsbeslut kan Stockholms Stadshus AB ta beslut omkring Q2 2020, och därefter går inriktningsbeslutet vidare till kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige omkring Q3 2020.

För genomförandebeslut i Micasas Fastigheters styrelse gäller preliminärt Q2 2021 som sedan går vidare till Stockholms Stadshus AB, kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige omkring Q4 2021.

Rivning av befintlig byggnad beräknas kunna ske Q4 2021, och projektet kommer sedan färdigställas etappvis med beräknad möjlig



inflyttning för vård- och omsorgsboendet hösten 2023 och seniorbostäderna något år senare.

Ekonomi

Den totala projektkostnaden inkl. moms framgår av bilaga 1. I den investeringskalkyl som tagits fram har hänsyn tagits till det statliga investeringsstöd som kan erhållas enligt dagens regelverk. Det fastighetsvärde som kan genereras med förhandlade hyresnivåer i seniorbostäderna i dagsläget ger projektet ett visst positivt resultat. Byggnaderna kan stå klara tidigast om 2-3 år, vilket gör att det finns en möjlighet att normhyran då går att höja något. I investeringskalkylen har inte hänsyn tagits till den utrangering som behöver ske i samband med rivning. Det finns ingen princip i staden för hur den ska hanteras i projekt som detta varför ett ställningstagande i denna fråga behöver tas innan ett genomförandebeslut ska fattas.

Förutom sedvanliga byggkostnader har projektet flera kostnadsdrivande poster. Befintlig byggnad måste rivas och en befintlig ledning måste flyttas. Bolaget har därför gjort en noggrann kostnadsbedömning av produktionskostnaderna i tidigt skede. Vid fortsatt projektering kommer ytterligare besparings- och effektiviseringsmöjligheter att utredas.

Projektet definieras som ett stort projekt enligt kommun-fullmäktiges regler (>300 mnkr).

Miljö

Bolaget har en inriktning att nå miljöbyggnad Silver i all nyproduktion. Bolaget har även förbundit sig i markanvisnings-avtal att följa stadens kriterier för hållbarhet.

Risk

Identifierade risker är:



- Överklagande detaljplan med tidsförskjutning för byggnation
- Det finns en allmän kombiledning för avlopp/dagvatten under befintlig byggnad som avses flyttas ut till en ny kvartersgata inom fastigheten vilket kan påverka tidsplanen
- Boende i befintlig byggnad avses att evakueras till Högdalens vård- och omsorgsboende (fastigheten Hemsystem 1) inför rivningen

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i samråd med representanter från Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning.

Micasa Fastigheters förslag

Projektet utvecklar bolagets befintliga fastighet och bidrar till bolagets och stadens mål för vård- och omsorgsboende och seniorbostäder. Projektet ger en högre exploatering än idag och ett effektivt markutnyttjande. Behovet av tillgängliga seniorbostäder är stort i söderort och här finns möjlighet att tillskapa bostäder i ett bra läge nära kommunikationer, service och natur. Det är mycket få aktörer i Stockholm som idag bygger nya seniorbostäder med hyresrätt.

Micasa Fastigheter föreslår styrelsen att för sin del godkänna projektet och ta fram underlag för ett genomförandebeslut.

Bilagor

1. Investeringskalkyl Ånn (sekretess)
2. Hyresoffert Ånn