

## **Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s nyproduktion av vård- och omsorgsboende och seniorbostäder på fastigheten Ånn 7 i Årsta**

Inriktningsbeslut

Hemställan från Stockholms Stadshus AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av vård- och omsorgsboende och seniorbostäder på fastigheten Ånn 7 till en total investeringsutgift om 517 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

**Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson** anför följande.

### Ärendet

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) har antagit ett inriktningsbeslut om ett nybyggnadsprojekt i fastigheten Ånn 7 i Årsta. Projektet avser nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende med 72 platser och ett seniorboende med tillhörande aktivitetscenter om 84 platser.

Innan projektet genomförs kommer bolaget redovisa ett underlag för genomförandebeslut.

I enlighet med stadens boendeplan 2020 med utblick mot 2040 finns behov av ett nytt vård- och omsorgsboende i Årsta, med färdigställande år 2023. Det nya boendet föreslås byggas inom Micasa Fastigheters befintliga tomträtt Ånn 7 i Årsta. Det befintliga vårdboendet är byggt 1961 och uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav på badrummen, har ett stort underhållsbehov samt hög energianvändning och föreslås därför rivas och ersättas med ett nytt.

Behovet av seniorbostäder är för kommande år stort, och allra störst är det i östra söderort, som idag har betydligt färre seniorbostäder än övriga delar av staden. Micasa Fastigheter ska enligt plan för nybyggnation av seniorboenden planera för en nybyggnation av ca totalt 1 100 seniorlägenheter i staden fram

till år 2040. Detta projekt innebär ett tillskott om 84 seniorlägenheter med tillhörande aktivitetscenter.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## Mina synpunkter

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad och genom detta förslag ersätts ett tekniskt utjämnt befintligt vård- och omsorgsboende med ett nytt modernt lamellhus. Förslaget innebär ett nytt vård- och omsorgsboende om 72 platser och 84 nya seniorlägenheter med tillhörande service och gemensamhetsytor. För att säkerställa genomförbarheten i denna och kommande investeringar är det viktigt att bolaget framgent ser över och utreder ytterligare besparings- och effektiviseringsmöjligheter i enlighet med god ekonomisk styrning och sund kostnadskontroll.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter Ånn
3. Investeringskalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap 1 § OSL)
4. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter Ånn

**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 Årsta som ersättning för befintligt boende som inte uppfyller dagens arbetsmiljö- och energikrav och att även bygga seniorbostäder, aktivitetscenter och lokaler för hemtjänst. Planeringen som funnits med redan i äldreboendeplanerna från förra mandatperioden är i linje med den omläggning av äldreboendeplaneringen som vår tidigare rödgrönrosa majoritet lade grunden till för att möta det väntade stora behovet av olika typer av bostäder för äldre.

För första gången på decennier samlade sig staden då 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. Micasa Fastigheter i Stockholm AB fick därmed äntligen börja planera för nya vård- och omsorgsboenden och för första gången i bolagets historia även planera nya seniorbostäder. Det innebar också en stor satsning på att tillföra aktivitetscenter även till befintliga seniorboenden och en inriktning om att där så är möjligt även bygga seniorlägenheter på fastigheter där vård- och omsorgsboenden planeras.

I ägardirektiven tillfördes även under vår tidigare majoritet en målsättning att de bostäder som skapades genom nyproduktion eller i bolagets befintliga fastigheter skulle kunna efterfrågas av målgruppen. Inför fortsatt projektering och genomförandebeslut av planerade bostäder i Årsta vill vi därför erinra om behovet att hålla nere hyrorna.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av vård- och omsorgsboende och seniorbostäder på fastigheten Ånn 7 till en total investeringsutgift om 517 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 14 oktober 2020

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

*Mats Larsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (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

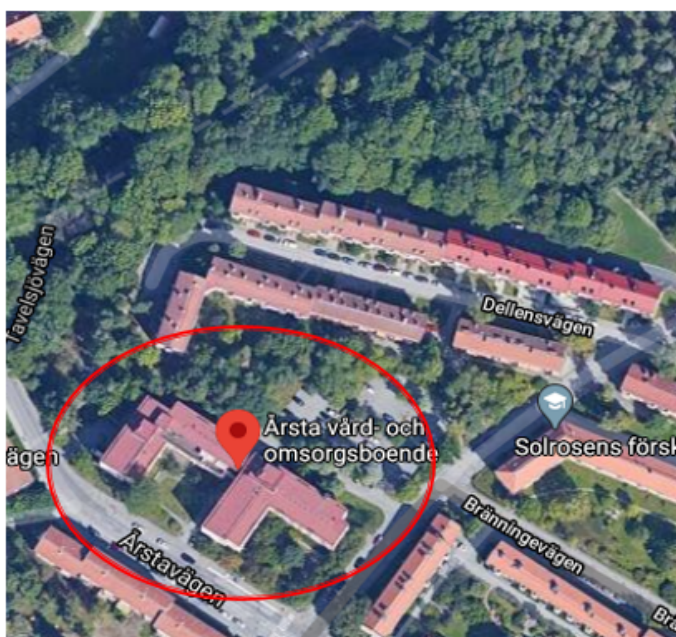
Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) har antagit ett inriktningsbeslut om ett nybyggnadsprojekt i fastigheten Ånn 7 i Årsta. Projektet avser nybyggnation av ett vård- och omsorgsboende med 72 platser och ett seniorboende med tillhörande aktivitetscenter om 84 platser.

Innan projektet genomförs kommer bolaget redovisa ett underlag för genomförandebeslut.

I enlighet med stadens boendeplan 2020 med utblick mot 2040 finns behov av ett nytt vård- och omsorgsboende i Årsta, med färdigställande 2023. Det nya boendet föreslås byggas inom Micasa Fastigheters befintliga tomträtt Ånn 7 i Årsta. Det befintliga vårdboendet är byggt 1961 och uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav på badrummen, har ett stort underhållsbehov samt hög energianvändning och föreslås därför rivas och ersättas med ett nytt.

Behovet av seniorbostäder är för kommande år stort, och allra störst är det i östra söderort, som idag har betydligt färre seniorbostäder än övriga delar av staden. Micasa Fastigheter ska enligt plan för nybyggnation av seniorboenden planera för en nybyggnation av ca 1 100 seniorlägenheter i staden fram till år 2040. Detta projekt innebär ett tillskott om 84 seniorlägenheter med tillhörande aktivitetscenter.

I övrigt önskar stadsdelsförvaltningen även lokaler för hemtjänst.



Källa: Micasa Fastigheter. Årsta vård- och omsorgsboende.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 15 juni 2020 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för nyproduktion av vård- och omsorgsboende och seniorbostäder på fastigheten Ånn 7 till en total investeringsutgift om 517 mnkr inklusive moms godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av vård- och omsorgsboende och seniorbostäder på fastigheten Ånn 7 till en total investeringsutgift om 517 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

*Särskilt uttalande* gjordes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

**Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 30 april 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Fastigheten ligger nära Årtaskogens naturreservat. Pendel- och tvärbanestationer finns inom 500 meters avstånd och lokala bussar stannar precis utanför fastigheten. Årsta Centrum med diverse närservice ligger på ca en km avstånd.

Den planerade nyproduktionen planeras i stort ligga där befintlig bebyggelse idag finns. Vård- och omsorgsboendet kommer att ligga i två lameller i en kvadratisk byggnad om fem våningar i hörnet Årstavägen/Ottsjövägen. Omfattningen blir 72 lägenheter. I byggnadens övriga delar planeras för en lamell i fyra våningar med 27 seniorlägenheter, ett aktivitetscenter och hemtjänstens lokaler i en lågdel. Detta möjliggör för ett bra ljusinsläpp

Vård och omsorgsboendet kommer att ligga i två lameller i en kvadratisk byggnad i hörnet Årstavägen/Ottsjövägen. Omfattningen blir 72 lgh. I byggnadens övriga delar planeras för en lamell i fyra våningar och 29 seniorbostäder och ett aktivitetscenter och hemtjänstens lokaler i en lågdel. Detta möjliggör för ett bra ljusinsläpp till gemensamhetsytorna.

Inom fastigheten planeras för en ny kvartersgata där ytterligare två lamellhus i fyra till fem våningar med seniorbostäder inryms. Dessa planeras innehålla totalt 57 lägenheter.

Fördelningen av seniorlägenheterna planeras bli 24 lägenheter med 1 rok, 37 lägenheter med 2 rok och 23 lägenheter med 3 rok samt två lokaler. Totalt 84 lägenheter och två lokaler till hemtjänsten. Samtliga lägenheter har balkonger och gemensamma gröna gårdar.



Källa: Micasa Fastigheter. Modellbild på den föreslagna bebyggelsen sedd från Årstavägen.

#### Tidplan

Micasa Fastigheter fattade i december 2016 utredningsbeslut om projektet. Markanvisning och start-pm beslutades under 2017 och inriktningsbeslut togs i stadsdelsnämnden 2018.

I april 2020 tog Micasa Fastigheters styrelse beslut för inriktningen av projektet och ärendet planeras därefter för beslut i stadsdelsnämnden i slutet av maj och i koncernstyrelsen i juni 2020. Därefter föreläggs ärendet i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige till hösten 2020. Samråd om detaljplan planeras ske i september 2020 och planen beräknas att antas i stadsbyggnadsnämnden i augusti 2021.

Genomförandebeslut planeras i bolagets styrelse till kvartal 2 2021, sedan preliminärt i koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige under hösten 2021.

Rivning av befintlig byggnad beräknas kunna ske i slutet av 2021 och projektet kommer sedan färdigställas etappvis med beräknad möjlig inflyttning för vård- och omsorgsboendet hösten 2023 och seniorbostäderna preliminärt året efter.

#### Ekonomi

En investeringskalkyl har tagits fram utifrån en beräknad projektkostnad. En hyresoffert har överlämnats till stadsdelsnämnden med en hyra för de nya lokalerna.

Befintlig byggnad har ett restvärde om knappt 20 mnkr, vilket inte belastar projektets kalkyl. Detta med anledningen av att fastigheten bedöms som tekniskt

uttjänt och därmed sakna ett värde. Micasa Fastigheter får hantera restvärdet genom en nedskrivning, som belastar bolagets resultat.

#### 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 2021.

#### Synpunkter och förslag

I enlighet med stadens boendeplan 2020 med utblick mot 2040 finns behov av ett nytt vård- och omsorgsboende i Årsta, med färdigställande 2023. Det befintliga vård- och omsorgsboendet som Micasa Fastigheter idag äger bedöms som tekniskt uttjänt, varför projektet föreslår en rivning av befintliga byggnader och ersätta de med nya. Stadsledningskontoret och koncernstyrelsen anser att bolaget arbetar i enlighet med äldreboendeplanen och sitt uppdrag genom att efter beställning från stadsdelsnämnden tillföra denna nyproduktion av platser i vård- och omsorgsboende. Projektet har en del stora kostnadsposter som redan innan detta inriktningsärende har hanterats och åtgärdats, men vid fortsatt projektering uppmanas bolaget att se över och utreda ytterligare besparings- och effektiviseringsmöjligheter.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att produktionskostnaden per kvadratmeter är i nivå med liknande nyproduktionsprojekt som bolaget arbetar med.

Investeringskalkylen visar på ett lågt, men positivt resultat, som inte tål några vidare kostnadsökningar.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett välkommet tillskott av seniorbostäder, vilket är i linje med bolagets ägardirektiv att skapa fler seniorbostäder och dessutom i ett område där bedömningen är att behovet av seniorbostäder kommer vara som störst. En ökad tillgång på seniorbostäder bedöms även ha positiva effekter på stadens bostadsmål generellt i och med de flyttkedjor som tillskapas. Anpassade seniorbostäder kan även fördröja behovet av vård- och omsorgsboende med kvalitetsvinster för den enskilde som resultat.

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



## Reservationer m.m.

### Stockholm Stadshus AB

*Särskilt uttalande* gjordes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi välkomnar inriktningsbeslutet om ett modernt vård- och omsorgsboende i Årsta som ersättning för befintligt boende som inte uppfyller dagens arbetsmiljö- och energikrav och att även bygga seniorbostäder, aktivitetscenter och lokaler för hemtjänst. Planeringen som funnits med redan i äldreboendeplanerna från förra mandatperioden är i linje med den omläggning av äldreboendeplaneringen som vår tidigare rödgrönrosa majoritet lade grunden till för att möta det väntade stora behovet av olika typer av bostäder för äldre.

För första gången på decennier samlade sig staden då 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. Micasa Fastigheter i Stockholm AB fick därmed äntligen börja planera för nya vård- och omsorgsboenden och för första gången i bolagets historia även planera nya seniorbostäder. Det innebar också en stor satsning på att tillföra aktivitetscenter även till befintliga seniorboenden och en inriktning om att där så är möjligt även bygga seniorlägenheter på fastigheter där vård- och omsorgsboenden planeras.