

**Handläggare**  
Felix Wickman  
Telefon: 08-50829329**Till**  
Kommunstyrelsens ekonomi-  
och trygghetsutskott

## **Inriktningsärende om vård- och omsorgsboende – Slakthusområdet**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd anmälan av inriktningsförslag av ett nytt vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet, till en uppskattat hyra år ett om 25,7 miljoner kronor, godkänns
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag om 0,5 miljoner kronor för förprojektering av ett nytt vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet godkänns.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning.

### **Ärendet**

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämndsområde redovisar ett ökat behov av platser inom vård- och omsorgsboende för äldre. Detta är i linje med den ”Boendepplan 2023 med utblick mot 2040 – boendeformer för äldre” (dnr KS 2022/698) som beslutades i kommunstyrelsen den 7 december 2022. Nämnden har därför beställt av Micasa Fastigheter i Stockholm AB att utreda möjligheten för ett nytt vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet.

Förslaget som Micasa tagit fram innehåller 100 bostadslägenheter och ett aktivitetscenter i kvarteret Isterbandet som ligger inom etapp 3 i Slakthusområdet.

Bostadslägenheterna är fördelade i ett L-format hus i sex våningsplan och följer Micasas ramprogram för vård- och omsorgsboende. Varje lägenhet ges en area om cirka 30 kvadratmeter. Utöver de 100 lägenheterna innehåller förslaget 27 seniorbostäder som Micasa planerar att bygga i en mindre huskropp i åtta våningsplan och här planeras det för ett aktivitetscenter. Färdigställande för inflyttning beräknas ske i början av 2029.

Nämnden redovisar en hyra för det nya boendet om totalt 25,7 miljoner kronor per år inklusive olika hyrestillägg. Efter möjlighet att söka kompensation för så kallad omsorgsmoms samt med avdrag för hyresintäkter från de boende beräknar nämnden en nettohyreskostnad om cirka 320 kronor per boendedygn. Efter tre år, när ett särskilt hyrestillägg är slutbetalt och upphör, så sjunker hyran varpå nettohyreskostnaden minskar. Hyran för aktivitetscentret beräknas till 0,2 miljoner kronor per år.

Nämnden har ansökt hos kommunstyrelsens ekonomiutskott om stimulansbidrag om 0,5 miljoner kronor för förprojektering av ett nytt vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet.

### **Stadsledningskontorets synpunkter och förslag**

Stadens referensgrupp för boendepanering, som leds av äldrenämnden, har godkänt projektet och tillstyrkt att stimulansbidrag beviljas. Stadsledningskontoret är enig i den bedömningen.

Stadsledningskontoret anser att förutsättningarna att tillskapa ett modernt boende med rationell och kostnadseffektiv drift och bra miljöprestanda är goda.

Kontoret uppskattar att den faktiska nettohyreskostnaden för stadens befintliga boenden idag varierar mellan cirka 0 - 300 kronor per boendedygn. Ett viktat medelvärde för denna boendetyyp konstateras ligga runt 75 kronor per boendedygn. Cirka 50 procent väljer vård- och omsorgsboende inom ett annat stadsdelsnämndsområde än det egna. För närvarande utgår en ersättning mellan nämnderna i form av en lokalschablon om 125 kronor per dygn för lokalkostnader när en person inom ramen för kundvalet väljer vård- och omsorgsboende inom ett annat stadsdelsnämndsområde än det egna. Kontoret uppskattar att en hyresberäkning utan hyrestillägget för de första tre åren, skulle generera en långsiktig hyra för detta projekt om cirka 21,4 miljoner kronor per år och motsvara cirka 250 kronor per boendedygn. Denna nivå är jämförelsevis mycket hög i förhållande till ersättningen ovan mellan nämnderna om 125 kronor per boendedygn. Den anses dock inte vara orimlig.

Kontoret konstaterar att den totala arean för boendet uppgår till 6 878 kvadratmeter. Det motsvarar cirka 69 kvadratmeter per lägenhet. Detta kan jämföras med det nyligen beslutade projektet Årsta vård- och omsorgsboende där arean uppgår till 65 kvadratmeter eller det nyöppnade Rinkeby nya vård- och omsorgsboende där motsvarande area är 61 kvadratmeter.

I samband med nyproduktion är förutsättningarna att bygga rationellt vanligtvis goda. Nämnden uppmanas att i den fortsatta projekteringen och i samarbete med Micasa försöka effektivisera ytor och minska kostnaderna i projektet.

Den redovisade hyran för det nya boendet överstiger den nivå som fodrar att projektet anmäls och godkänns av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott redan i detta inriktningsskede.

Stadsledningskontoret föreslår att ekonomi- och trygghetsutskottet, med hänvisning till vad som anförts ovan, godkänner nämndens anmälan av inriktningsförslag av ett nytt vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet till en hyra år ett om 25,7 miljoner kronor.

Nämndens ansökan om stimulansbidrag följer gällande anvisningar och stadsledningskontoret föreslår att ekonomi- och trygghetsutskottet godkänner Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag om 0,5 miljoner kronor för förprojektering av ett nytt vård- och omsorgsboende i Slakthusområdet.

Fördelning av beviljade bidrag sker efter begäran via budgetjustering. En förutsättning för att beviljade medel ska kunna utbetalas är att medel för ändamålet avsätts i budget aktuellt år.

Fredrik Jurdell  
Stadsdirektör

Jonas Claeson  
Avdelningschef

### **Bilaga**

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnds beslut per den 23 februari 2023 med tjänsteutlåtande.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2023-03-09
Jonas Claeson, Avdelningschef	2023-03-09