



Handläggare
Gunnar Ohlsén

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Inriktningsbeslut avseende underhåll av fastigheten Bygeln 5 i stadsdelen Rågsved samt anpassning till kontor och anpassning av andra delar till seniorbostäder

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner för sin del inriktningen av projektet samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet till en total investeringsutgift enligt bilaga 1.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för anpassning till kontor 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 underhåll av fastigheten och anpassning till seniorbostäder under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av projektet.

Sammanfattning

Micasa Fastigheter har fått uppsägningar av hyresavtal i fastigheten Bygeln 5 som omfattar stora delar av denna och som föranlett en översyn av fastighetens framtida användning. Micasa Fastigheter har genomfört en förstudie för att pröva en anpassning av en del av fastigheten till förvaltningskontor för Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning. I förstudien ingår också att anpassa delar av fastigheten till ytterliga seniorbostäder och att genomföra det underhåll fastigheten har behov av. Förstudien visar på att det skulle vara möjligt att färdigställa kontoret till slutet 2026. När projektet i sin helhet kan vara färdigställt klargörs i nästa fas av projektet.



Micasa Fastigheter föreslår att styrelsen för sin del godkänner projektets inriktning.



Bakgrund

Fastigheten Bygeln 5 uppfördes i början av 80-talet av Stockholmshem. Fastigheten består av fyra punkthus sammanbyggda med en lågdel och är belägen direkt intill Rågsveds centrum. Under senare år har fastigheten inrymt 39 seniorbostäder i ett av punkthusen, ca 70 servicehuslägenheter i två av punkthusen som hyrts av Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och bostäder för socialförvaltningens verksamhet i ett av punkthusen. Lågdelarna har i huvudsak använts av stadsdelsförvaltningens verksamhet kopplat till servicehuset samt lokaler som hyrts ut externt.

Fastigheten har ett stort behov av ett byte av stammarna.

Stadsdelsförvaltningen har haft en låg efterfrågan på lägenheterna i servicehuset de senaste åren och allt fler lägenheter har stått tomma. I mars 2023 fattade därför stadsdelsnämnden beslut om att avveckla servicehuset och säga upp lokalerna. En uppsägning inkom till bolaget den 21 juni 2023.

Socialförvaltningen har hyrt ett av husen för sin verksamhet. Socialförvaltningen sa upp hyresavtalet men återhyrde det i samband att personer från Ukraina började komma till Sverige som flyktingar. Socialförvaltningen har för avsikt att hyra huset fram till 2025.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd gav i januari 2022 förvaltningen i uppdrag att pröva möjligheten att förlägga förvaltningskontoret till Rågsved när hyresavtalet för nuvarande förvaltningskontor löper ut i december 2026. Detta ledde till att Micasa Fastigheter i juni 2022 erhöll en beställning från Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning om att utreda förutsättningarna för att inrymma kontoret i fastigheten Bygeln 5. Utredningen presenterades för stadsdelsförvaltningen under hösten 2022 och då förutsättningarna visade sig vara goda för detta beställde stadsdelsförvaltningen fortsatt arbete vidare mot ett inriktningsbeslut. I kommunfullmäktiges budget för 2023 ges ett uppdrag om att utreda en lokalisering av stadsdelsförvaltningens förvaltningskontor till Rågsved när nuvarande hyresavtal löper ut.



I detaljplanen för Bygeln 5 anges att fastigheten är avsedd för bostäder. Detta innebär för att kunna inrymma förvaltningskontoret i fastigheten behöver detaljplanen ändras så att den ger möjlighet för både kontor och bostäder. En dialog kring det med stadsbyggnads- och exploateringskontoren inleddes under hösten 2022. Bedömningen var att lokaliseringen av förvaltningskontoret till Bygeln 5 var helt i linje med ett av målen för stadsutvecklingsprojektet Hagsätra-Rågsved om att stärka centrumen. Exploateringsnämnden beslutade om en markanvisning för ändamålet i mars 2023 och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett start-PM för arbetet med en ny detaljplan i april 2023. Arbetet med detaljplanen har därefter bedrivits i ett högt tempo och ett samråd kring den nya detaljplanen pågår nu under hösten 2023.

Micasa Fastigheter har i uppdrag att tillskapa fler seniorbostäder för stadens växande äldre befolkning. När bolaget får uppsägningar av andra boendeformer i sina fastigheter prövas alltid om det är lämpligt att anpassa dessa till seniorbostäder.

Ärendet

Projektet

Stadsdelsförvaltningen önskar ett kontor med 265 fullständiga arbetsplatser som totalt skulle kunna rymma 460 medarbetare i en öppen kontorslösning. Arbetsplatserna kompletteras med reception, besöksrum, arkiv, personalutrymmen och medborgarkontor. Kontoret som i sin nuvarande utformning omfattar 5639 kvm kommer att inrymmas i de sydöstra delarna av fastighetens låghusdelar samt ett av punkthusen. Den publika entrén till förvaltningskontoret kommer att vara från Rågsvedsslingan.

Inriktningen är att förutom förvaltningskontoret inrymma 109 seniorbostäder i fastigheten en utökning med 70 bostäder. Bostäderna kommer vara fördelade på 25 1 rok, 62 2 rok och 22 3 rok. Bostäderna kompletteras med ett aktivitetscentra samt en gästlägenhet. Därutöver kommer det att finnas några lokaler för extern uthyrning bland annat för en vårdcentral.

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

Tidsplan

Projektet bedrivs skyndsamt där det är prioriterat att kunna färdigställa förvaltningskontoret till dess att avtalet för stadsdelsförvaltningens nuvarande kontor löper ut i december 2026. Preliminärt färdigställande av kontoret beräknas till november 2026.



I vilken omfattning som underhåll och anpassning av övriga delar av fastigheten kan ske parallellt med kontorsanpassningen är inte helt klarlagt utan kommer fastställas under nästa fas av projektet. Det går därför inte i nuläget att ange ett datum för när hela projektet och därmed alla seniorbostäder är färdigställda.

Ett genomförandeärende beräknas kunna tas upp i Micasas styrelse första kvartalet 2025 för beslut. Den nya detaljplanen för fastigheten förväntas kunna vinna laga kraft i början av hösten 2024.

Ekonomi

Investeringens omfattning finns beskriven i investeringskalkylen, bilaga 1, vilken visar ett mindre positivt resultat. Att kalkylen gjorts i ett mycket tidigt skede har tagits hänsyn till genom påslag på kalkylerade kostnader. Ett riskpåslag på 20% ingår i kalkylen.

Förvaltningskontor omfattas inte av samverkansavtalet mellan Micasa Fastigheter och staden varför bolaget erbjuder stadsdelsnämnden ett lokalhyresavtal. Den hyresoffert som överlämnas till stadsdelsförvaltningen inför deras inriktningsbeslut bygger på den förstudie som gjorts. Avtalet föreslås få en grundhyra på 2.300 kr per kvm. Därtill kommer tillägg för tomträttsavgäld, fastighetsskatt och hyrestillägg. Hyrestillägget är beräknat på 20 år. Den totala hyran blir därmed preliminärt inklusive tilläggen 3.545 kr per kvm. Grundhyran kommer att räknas upp med index från 2023.

Risk

Den huvudsakliga risken bedöms vara tillförlitligheten i de ritningar som bolaget har byggt förstudien på och de överraskningar som kan uppkomma i samband med rivning. Risken har omhändertagits genom att i kalkylen har ett riskpåslag gjorts med 20%. Den tidplan som lagts för projektet är snäv och innehåller inga större marginaler för framför allt de beslut som ska fattas innan arbetena i fastigheten kan starta. De största riskerna bedöms vara att detaljplanen inte vinner laga kraft då det är tänkt och att inte bygglov ges i tid. Micasa Fastigheters bedömning är dock att tidplanen är realistisk.

Det antal seniorbostäder som tillskapas i projektet, 109 stycken en utökning med 70, bedömer bolaget som maximalt för vad det kan finnas efterfrågan på i området. Det kommer vara viktigt för bolaget att göra dessa bostäder attraktiva för att kunna ha en bra uthyrning av dessa. Att tillskapa ett större antal seniorbostäder bedömer bolaget inte hade varit förenligt med ett lönsamt projekt.

Möjligheten att tillskapa ett förvaltningskontor åt



stadsdelsförvaltningen har därför givit bolaget en möjlighet att utveckla fastigheten.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i samråd med representanter från Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret.

Synpunkter och förslag

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

Maria Mannerholm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Bilagor

1. Investeringskalkyl (Sekretess)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2023-10-11