



Handläggare
Signelill Björk

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Inriktningsbeslut avseende nyproduktion av vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter, 28 seniorlägenheter och ett aktivitetscenter i Slakthusområdet, Enskede-Årsta-Vantör

Styrelsens 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 vård- och omsorgsboendet och 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.

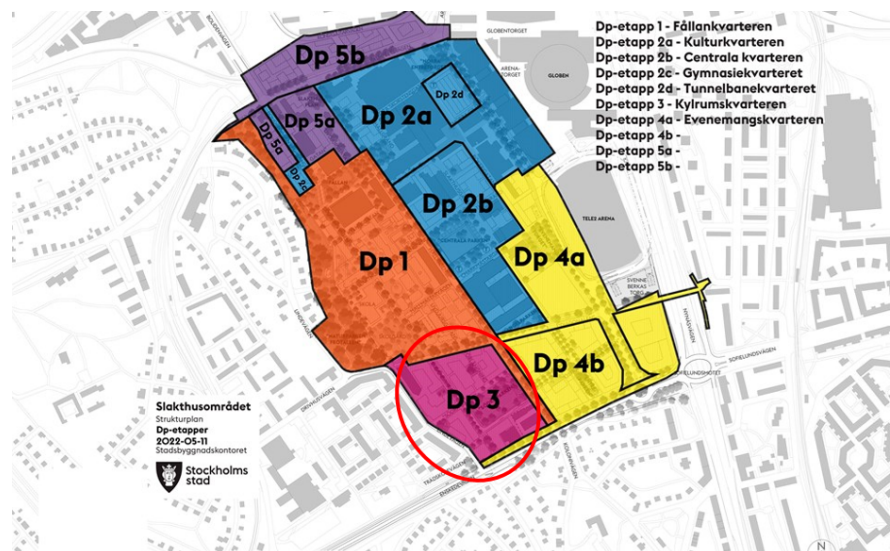
Sammanfattning

Inom detaljplan 3 (Kylrumskvarten) i Slakthusområdet planerar Micasa Fastigheter att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter, 28 seniorbostäder och ett aktivitetscenter. Detaljplan för området väntas kunna antas q4 2023. Byggstart för projektet beräknas kunna ske tidigast 2027 och inflyttning kunna ske 2029.

Bakgrund

Enligt den stadsövergripande boendeplanen 2023 med utblick mot 2040 föreslås nyproduktion av ett nytt vård- och omsorgsboende med 100 lägenheter i Slakthusområdet, Enskede-Årsta-Vantör med färdigställande 2029. Projektet rymmer även ett nytt seniorboende med 28 lägenheter samt ett aktivitetscenter. Projektet ingår i detaljplan 3 (Kylrumskvarteren) i sydvästra delen av Slakthusområdet. Inom detaljplanen planeras 600 bostäder, varav 100 i Micasas vård- och omsorgsboende. Utöver bostäder planeras även lokaler i bottenvåningarna och cirka 6 700 kvadratmeter kontor samt en elnätsstation. I området finns en större ny park kallad Södra parken och tre mindre så kallade fickparker med varsin karaktär; social, lekfull respektive rofylld.

Micasas projektet är i södra delen av kvarter A och kvarteret delas med Einar Mattson projekt AB. Detaljplanen för projektet var på samråd maj-juni 2022 och granskning är planerad till q2 2023. För närvarande pågår arbete inför granskning. Området kräver en utbyggnad av nya gator, parker, ledningar samt en större marksänkning för en tillgänglig lutning ner mot Enskedevägen. Höjdskillnader på uppåt tio meter jämnas ut.



Planområdet Kylrumskvarteren, detaljplan 3 i Slakthusområdet

Ärendet

Området

Området är beläget i sydvästra delen av Slakthusområdet, strax norr om Enskedevägen och öster om Lindevägen. Micasa Fastigheters tomt ligger i nordvästra delen av detaljplan 3 intill befintliga vägen Lindevägen och två nya gator, Södra gatan och Boskapsvägen i kvarter A. Micasa delar kvarter A med Einar Mattsson, där Micasa

har södra delen av kvarteret. Inom kvarteret finns även ett befintligt garage som delvis ska bevaras. Garaget är inom Einar Mattssons del av kvarteret. Det finns även en fickpark med karaktären rofylld inom kvarteret, fickparken är på allmän platsmark.

Intill Micasa Fastigheters tomt finns Södra parken, en ny stor park i Slakthusområdet som även kommer ta hand om skyfallsvatten. Gällande Slakthusområdet i stort så planeras för tusentals nya bostäder och arbetsplatser och ett stort utbud av handel, service och tjänster. Slakthusområdet planeras utvecklas till en plats med fokus på mat, kultur och upplevelser med en god tillgång till kollektivtrafik med bland annat en ny tunnelbanestation. Gator, parker och torg planeras för att vara inbjudande och tillåtande mot gående och cyklister.



Planområdet i flygfoto från samrådet.



Planområdet i översiktsbild från samrådet.

Tidigare beslut

Markanvisning exploateringsnämnden	2019-12-12
Start-pm detaljplan stadsbyggnadsnämnden	2020-10-29
Utredningsbeslut Micasas styrelse	2021-06-17
Planerat inriktningsbeslut EÅV sdn	2023-01-26

Projektets innehåll och mål

Vård- och omsorgsboendet är i sex våningar. Målet är att skapa trygga, yteffektiva bostäder med hemkänsla och en trygg och attraktiv gård. Viktigt för stadsdelsförvaltningen har också varit att de boende får möjlighet till en variation i vardagen med olika utblickar med balkong både mot en mer aktiv gatumiljö och en lugnare gårdsmiljö.

Personallokalerna är på entréplan och bostadsenheterna på vån 1-5. Projektet följer den nya placeringsinriktningen med 10 lägenheter på varje boendenhet. Seniorbostäderna är utformade med fokus på hög tillgänglighet, självständighet och trygghet. Seniorbostäderna är även utformade utifrån en studie framtagen av forskare på Chalmers, där rumssamband, en bra arbetsmiljö för hemtjänsten och integritet för en frisk partner möjliggör en god potential till kvarboende. Ett aktivitetscenter är placerat i entréplan i seniorboendedelen med utsikt över Södra parken. Parkeringsplatser för seniorboendet tillgodoses genom parkeringsköp i ett mobilitetscenter.



Den nya föreslagna vård- och omsorgsboendet. Fasaden och gestaltning är under bearbetning.

Tidsplan

Planen är tänkt att gå ut på granskning q2 2023 och beräknas antas q4 2023. Genomförandebeslut i Micassas Fastigheters styrelse är preliminärt planerat till q1 2026.

I genomförandeskedet kommer staden först bygga nya gator, parker, allmän plats och infrastruktur i ca två år innan byggherrarna kan påbörja sina projekt inom kvartersmark. Micasa beräknas kunna byggstarta omkring 2027 med ett färdigställande av vård- och omsorgsboendet i enlighet med Äldreboendepolan 2029. Hela Slakthusområdet beräknas vara klart 2033.

Ekonomi

Den totala projektkostnaden inkl. moms framgår av bilaga 1. En hyresoffert har lämnats till Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och de kommer ta upp ett inriktningsbeslut för vård- och omsorgsboendet samt aktivitetscentret. Hyresofferten för vård- och omsorgsboendet ligger på en något högre nivå än de Micasa tidigare lämnat för den boendeformen. I det fortsatta arbetet fram till genomförandebeslut kommer möjligheterna att sänka kostnaderna i projektet intensifieras.

Micassas Fastigheters tomt omfattas av en begränsning av schaktdjup pga av skyddszon för tunnel för tunnelbanan. Tunnelbanans placering begränsar möjligheterna att borra för bergvärme/bergkyla. Inom Slakthusområdet finns även restriktioner med lägsta tillåtna



nivå för schakt- och grundläggningsarbeten för att undvika risk för skadliga grundvattennivåförändringar.

Projektet definieras som ett stort projekt enligt kommunfullmäktiges regler (>300 mkr).

Utredningskostnader fram till genomförandebeslut beräknas uppgå till ca 15 mnkr.

Miljö

Bolaget har en inriktning att nå miljöbyggnad Silver i all nyproduktion. Bolaget har även förbundit sig i markanvisningsavtal att följa stadens kriterier för hållbarhet. Micasa utreder även möjligheten att i projektet använda återbruk, så som tegel som fasadmateriäl. Micasa planerar även för en växtvägg i anslutning till kvarterets fickpark.

Risk

Identifierade risker är:

- Överklagande av detaljplan med tidsförskjutning för byggnation.
- Tidsförskjutning med anledning av närhet till tunnelbanetunnel.

Ärendets beredning

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

Micasa Fastigheters förslag

Projektet bidrar till bolagets och stadens mål för vård- och omsorgsboende och även seniorbostäder. Projektet skapar nya bostäder för äldre i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge, med närhet till service, kultur och upplevelser. 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)
2. Hyresoffert



Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2022-12-01