

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2023/115 Ärende 5
Dnr KS 2023/1161

Handläggare

Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 08-50829739

Till

Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Felix Wickman
Telefon: 08-50829239

Inriktningsbeslut avseende Micasa Fastigheter i Stockholm ABs anpassning till kontor och seniorbostäder samt underhåll av fastigheten Bygeln 5, Rågsved.

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholm Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige att besluta följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs anpassning till kontor och seniorbostäder samt underhåll av fastigheten Bygeln 5, till en total investeringsutgift om 349 mnkr inklusive moms och index, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs anpassning till kontor och seniorbostäder samt underhåll av fastigheten Bygeln 5, till en total investeringsutgift om 349 mnkr inklusive moms och index, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

Sammanfattning

Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) har mot bakgrund av flera uppsägningar av hyresavtal i fastigheten Bygeln 5 i Rågsved sett över fastighetens framtida användning. En förstudie har genomförts i syfte att anpassa en del av fastigheten till

förvaltningskontor, en del till ytterligare seniorbostäder samt att genomföra det underhåll fastigheten har behov av. Resultatet visar på att det skulle vara möjligt att färdigställa kontoret till slutet 2026 samt tillskapa 70 nya seniorlägenheter.

Micasa Fastigheters styrelse tog i oktober 2023 ett inriktningsbeslut gällande anpassning till kontor och seniorbostäder samt underhåll av fastigheten Bygeln 5, till en total investeringsutgift om 349 mnkr inklusive moms och index.

Preliminär byggstart för projektet är tredje kvartalet 2025 med ett preliminärt färdigställande och inflyttning i slutet av 2026, vilket är i linje med när Enskede- Årsta- Vantörs stadsdelsförvaltnings nuvarande hyresavtal med Atrium Ljungberg på Slaktshusplan, upphör.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet är i linje med uppdraget i budget, att nämnder och bolagsstyrelser ska göra en översyn av sina lokalförhyrningar med målsättningen att primärt hyra lokaler i av staden ägda fastigheter. Det bidrar även till målet om att stärka Rågsved centrum samt de behov om tillskapande av seniorbostäder som uttrycks i stadens boendeplan för äldre. Projektet bör mot bakgrund av detta godkännas.

Bakgrund

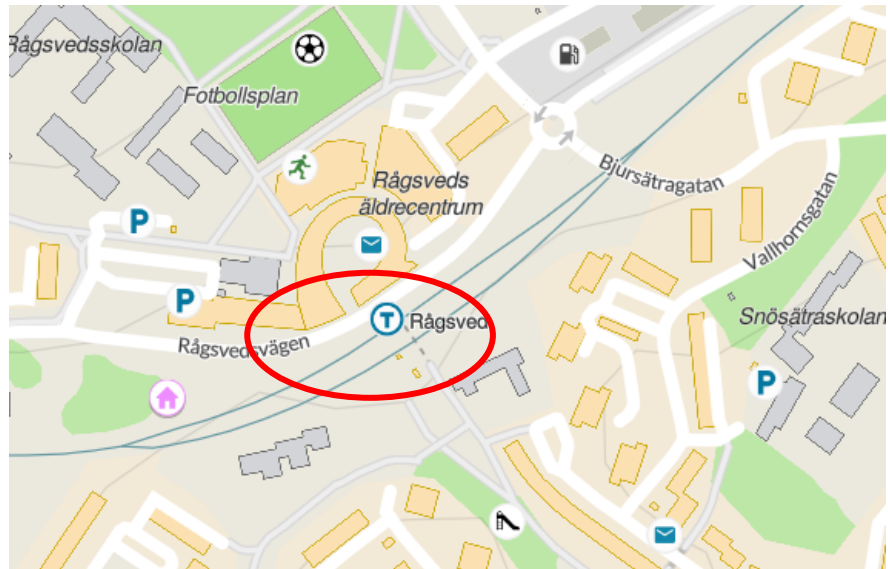
Fastigheten Bygeln 5 uppfördes i början av 1980-talet av AB Stockholms hem. Fastigheten består av fyra punkthus som är sammanbyggda med en lågdel och är belägen direkt intill Rågsveds centrum. Under senare år har fastigheten inrymt 39 seniorbostäder i ett av punkthusen och ca 70 servicehuslägenheter i två av punkthusen som hyrts av stadsdelsnämnden. Det fjärde punkthuset har inrymt bostäder för socialnämndens verksamhet.

Stadsdelsförvaltningen i Enskede-Årsta-Vantör har de senaste åren haft en låg efterfrågan på lägenheterna i servicehuset och i juni 2023 tog Micasa Fastigheter emot en uppsägning av kontraktet.

Socialförvaltningen som idag hyr ett av husen för sin verksamhet har för avsikt att hyra fram till 2025, men ser sedan inget behov av ett fortsatt kontrakt.

Mot bakgrund av detta har Micasa Fastigheter genomfört en översyn av fastighetens framtida användning. En förstudie har genomförts under 2022 utifrån beställning av stadsdelsnämnden,

som har i uppdrag att utreda en möjlig flytt av sitt förvaltningskontor till Rågsved. Förstudien omfattade en utredning om det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att bygga om de före detta bostäderna till kontor. I samband med förstudien utreddes även möjligheten till ytterligare seniorbostäder och att genomföra det underhåll fastigheten har behov av.



Bygeln 5 i Rågsveds Centrum

I detaljplanen för Bygeln 5 anges att fastigheten är avsedd för bostäder. För att möjliggöra ett förvaltningskontor i fastigheten behöver detaljplanen ändras till att både omfatta bostäder och kontor. En dialog inleddes med stadsbyggnads- och exploateringskontoret under hösten 2022 och uppfattningen är att den föreslagna lokaliseringen av förvaltningskontoret till Bygeln 5 stödjer inriktningen för stadsutvecklingsprojektet Hagsåtra-Rågsved. Arbetet med detaljplanen fortgår och samråd kring planen pågår under hösten 2023.

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



Gatubild, skiss över Bygeln 5 mot Rågsvedsslingan

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret. Samråd har skett med Micasa Fastigheter.

Ärendet

Projektet

Stadsdelsnämndens behov är ett kontor som totalt skulle kunna rymma cirka 460 medarbetare genom en aktivitetsbaserad kontorslösning samt tillhörande ytor, bland annat reception, besöksrum och personalutrymmen. Kontoret kommer att bestå av 5 639 kvadratmeter i de sydöstra delarna av fastighetensläghusdelar samt i ett av punkthusen.



Översiktsbild servicehuset och hus D (blivande kontor) inringat

Utöver kontoret är inriktningen att fastigheten ska inrymma 109 seniorbostäder, vilket är ett tillskott om 70 bostäder jämfört med idag. Bostäderna kommer mestadels bestå av lägenheter med två rum och kök samt kompletteras med ett aktivitetscenter och en gästlägenhet. Den nya detaljplanen för fastigheten syftar även till förändringar i gatuplan för att öka trygghet och trivsel runt Rågsveds centrum, bland annat genom att öppna upp fasaden för större fönster, öka belysningen och hyra ut externt till bland annat en vårdcentral.

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

Tidplan

Detaljplanen är utskickad på samråd under hösten 2023 med ett beräknat antagande under våren 2024.

Inriktningsärende för projektet är beslutat i Micasa Fastigheters styrelse i oktober 2023 och beslut i stadsdelsnämnden planeras till november 2023, koncernstyrelsen i december 2023 och därefter föreläggs ärendet i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige under våren 2024. Genomförandebeslut i Micasa Fastigheters styrelse planeras till kvartal ett 2025.

Byggstart för förvaltningskontoret är beräknat till maj 2025 med ett preliminärt färdigställande av kontoret i november 2026, vilket är prioriterat, för att överensstamma med när hyresavtalet för stadsdelsnämndens nuvarande förvaltningshus i slakthusområdet löper ut.

Avseende övriga delar av projektet, som underhåll och anpassning till seniorbostäder och om detta kan ske parallellt med kontorsanpassningen är inte helt utrett utan kommer fastställas under nästa fas av projektet. I nuläget går det därför inte att ange ett datum för när hela projektet är färdigställt.

Ekonomi

Micasa Fastigheter preliminära kostnadsbedömning för projektet uppgår till 349 mnkr inklusive moms (bilaga 3, sekretess).

samverkansavtalet mellan Micasa Fastigheter och staden varför bolaget erbjuder stadsdelsnämnden ett lokalhyresavtal med en grundhyra som ligger på 2 300 kronor per kvadratmeter. Hyresnivån bygger på den förstudie som genomförts. Tillägg till grundhyran kommer påföras avseende tomträttsavgäld, fastighetsskatt och hyrestillägg. Hyrestillägget är i detta skede beräknat på 20 år. Den totala hyran uppskattas därmed till 3 545 kronor per kvadratmeter. Grundhyran kommer att räknas upp med index från 2023.

Micasa Fastigheter kommer tillsammans med stadsdelsnämnden att i det fortsatta arbetet fram till genomförandebeslut arbeta med att se över åtgärder för att sänka kostnaderna i projektet.

Risker

I detta skede har projektet framförallt identifierat följande risker:

1. Tillförlitligheten i de ritningar som bolaget har byggt förstudien på och oförutsett som kan ske i samband med rivning. Risken har omhändertagits genom att kalkylen har ett riskpåslag om 20 procent.
2. Tidplanen för projektet är snäv och framförallt viktigt är det att detaljplanen vinner laga kraft och bygglov ges enligt plan.

Kommande uppföljning

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. 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 tertialrapportering, enligt bolagskoncernens tillämpningsanvisningar för investeringar. Bolaget ansvarar för att stadsdelsnämnden löpande informeras och får ta del av uppföljningen under projektets gång.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernstyrelsen anser att Micasa Fastigheter genom föreslaget projekt bidrar till stadens mål att dels utveckla Fokusområdet Hagsätra-Rågsved och dels uppföra nya seniorbostäder med överkomliga hyror.

till utvecklingen av både centrum och området i stort. Att lokalisera stadens verksamheter i egna fastigheter anser stadsledningskontoret och koncernledningen är helt i linje med stadens riktlinjer och målsättningar samt antas bli både en ekonomisk och miljömässig besparing jämfört med nyproduktion.

Projektets investeringskalkyl visar på ett lågt, men positivt resultat, som inte tål några direkta kostnadsökningar. Projektet uppmanas att i det fortsatta arbetet fram till ett genomförandebeslut arbeta med att se över möjligheterna att sänka kostnaderna i projektet. Genom en prioritering av kvaliteter i projektet och möjligheten att minska överytor, ska projektet sträva efter att hålla nere hyresnivån.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Micasa Fastigheter att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget i samråd med koncernledningen stämma av om behov av reviderat beslut föreligger. Bolaget ansvarar för att stadsdelsnämnden får ta del av uppföljningen.

I investeringskalkylen framgår inte hur stor del av investeringen som avser stadsdelsnämndens kontor. Stadsledningskontoret och koncernledningen önskar att detta tydliggörs inför ett eventuellt genomförandebeslut.

Riskerna som identifierats i projektet berör framför allt tidplanen, underlag till kalkyler och efterfrågan på seniorbostäder. Detta arbetar bolaget vidare med i nästkommande faser i projektet. Micasa Fastigheters bedömning är att tidplanen är snäv men realistisk och att det kommer finnas efterfrågan på det föreslagna antalet seniorbostäder.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att bolaget genom att driva projektet i samverkansentreprenad har goda förutsättningar att hålla nere kostnader.

Mot bakgrund av det ovan anförda föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att koncernstyrelsen respektive kommunstyrelsen hemställer att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningsbeslutet gällande Micasa Fastigheter i Stockholm ABs anpassning till kontor och seniorbostäder samt underhåll av fastigheten Bygeln 5, Rågsved.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter, Bygeln 5
2. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter, Bygeln 5
3. Investeringskalkyl Bygeln 5(SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2023-11-29
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2023-11-29