

HandläggareStockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739**Till**Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
Stefan Kristensson
Telefon: 0850829347**Inriktningsbeslut gällande Micasa Fastigheter i
Stockholm AB nyproduktion av vård- och
omsorgsboende i Östra Hagastaden, Norrmalm**

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av vård- och omsorgsboende i Östra Hagastaden till en total investeringsutgift om 379 mnkr inklusive moms godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs nyproduktion av vård- och omsorgsboende i Östra Hagastaden till en total investeringsutgift om 379 mnkr inklusive moms godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

Micasa Fastigheter i Stockholm ABs (Micasa Fastigheter) styrelse tog i juni 2020 ett inriktningsbeslut gällande nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende i Hagastaden med 90 lägenheter samt med lokaler för dagverksamhet och fyra kommersiella lokaler.

Byggstart för projektet beräknas till 2023 med ett färdigställande och inflyttning 2025, vilket är i enlighet med Boendepplan 2020 med utblick 2040.

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

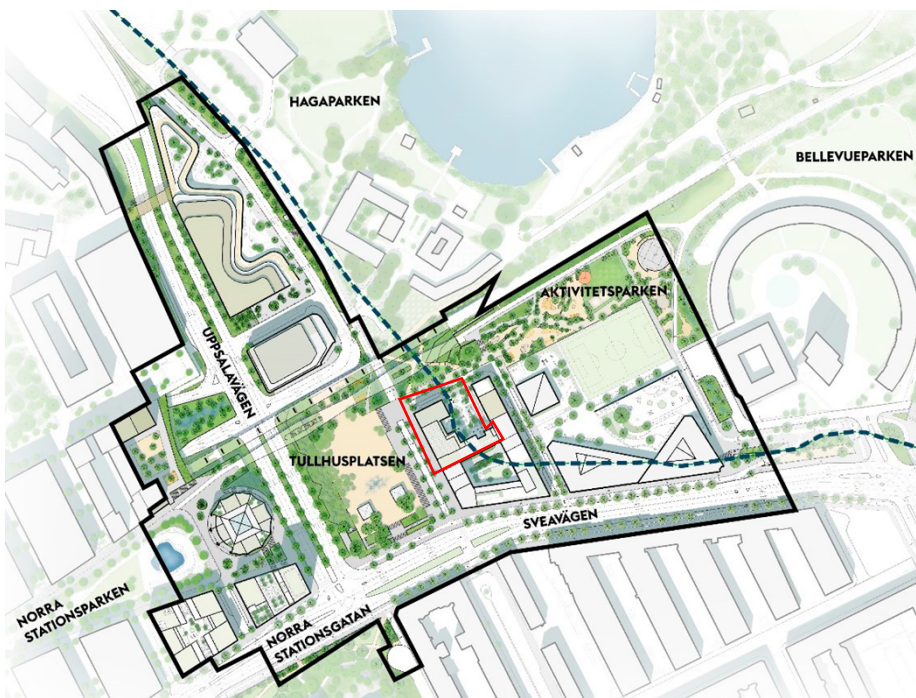
Projektet har en total investeringsutgift om 379 mnkr. Micasa Fastigheter uppmanas att arbeta med att minska kostnaderna fram till ett genomförandebeslut ska antas.

Bakgrund

I Boendepplan 2020 med utblick mot 2040 föreslås nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende med 90 lägenheter på Norrmalm med färdigställande till år 2025.

Hagastaden är ett gemensamt stadsutvecklingsprojekt mellan Stockholm och Solna. Området innehåller totalt 6 000 bostäder varav 3 000 i Stockholm och 50 000 arbetsplatser, varav 14 000 i Stockholm.

Uppsalavägen kommer att flyttas västerut och Sveavägen/Norra Stationsgatan att byggas om. Planen inkluderar en ny entréplats för staden, Tullhusplatsen. Micasa Fastigheters planerade vård- och omsorgsboende kommer vara beläget direkt öster om Tullhusplatsen.



Översiktsbild över planområdet med Micasa Fastigheters del av kv 13 markerat.

Källa: Micasa Fastigheter AB

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Projektet

Den planerade nyproduktionen av vård- och omsorgsboendet planeras som en L-formad byggnad med totalt åtta plan. På plan ett

Stockholms Stadshus AB

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

när man vård- och omsorgsboendets gård, förråd, teknikytor, cykelrum och dagverksamhet för demenssjuka samt kommersiella ytor. På plan två till sex kommer de totalt 90 vård- och omsorgslägenheterna att inrymmas, med tre balkonger per våningsplan. De allmänna ytorna; vardagsrum och mottagningskök/matsal ligger vända åt gården. På plan sju inryms en gemensam samlingslokal och en takterrass med utsikt över nationalstadsparken och Brunnsviken.



Gestaltningsbild över vård- och omsorgsboendet sett ifrån Tullhusplatsen.

Källa: Micasa Fastigheter AB.

Tidplan

Micasa Fastigheters styrelse fattade i december 2017 ett utredningsbeslut om projektet. Markanvisning och start-PM beslutades under våren 2018 och inriktningsbeslut togs i bolagets styrelse i juni 2020. Efter sommaren 2020 planeras ärendet för beslut i stadsdelsnämnden och koncernstyrelsen. Därefter föreläggs ärendet i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige till hösten 2020.

Samråd för detaljplan pågick under mars till maj och beslut om detaljplanen beräknas godkännas i stadsbyggnadsnämnden under kvartal 1 2022.

Genomförandebeslut är enligt preliminär tidplan planerad i bolagets styrelse till andra kvartalet 2022, sedan preliminärt i koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige under hösten 2022.

Byggstart beräknas till andra kvartalet 2023 med möjlig inflyttning till början av 2025.

Ekonomi

Micasa Fastigheter har tagit fram en preliminär kostnadsbedömning för projektet. Den totala projektkostnaden uppgår till 379 mnkr inkl moms (Bilaga 2, SEKRETESS) En hyresoffert har överlämnats till stadsdelsnämnden med en hyra för de nya lokalerna.

I jämförelse med Micasa Fastigheters nyproduktion av vård- och omsorgsboendet i Rinkeby är kostnaderna för detta projekt högre. I huvudsak finns fyra anledningar till detta;

1. *Närheten till norra länkens tunnel*
Närheten till tunneln påverkar både byggnadens grundläggning och stomme. Hänsyn behöver tas till dels en eventuell explosion i tunneln och dels att ingen last från byggnaden får påverka tunnelns vägg.
2. *Stadsbyggnadskontorets gestaltningskrav*
I hela stadsutvecklingsprojektet Hagastaden är gestaltningskraven höga och påverkar därmed kostnaderna för byggnadens utformning och materialval.
3. *Arbetsplatsomkostnader*
Bolaget har tillsammans med övriga byggherrar i området förbundit sig att delta i en obligatorisk logistiklösning. I övrigt har området i sig mycket begränsade ytor för etablering och transporter, vilket ger höga arbetsplatskostnader.
4. *Kommersiella lokaler.*
De kommersiella lokalerna utgör en större andel än Rinkebyprojektet och tar mer yta i anspråk, vilket ger en högre produktionskostnad.

Micasa Fastigheter kommer under projektarbetets gång fortsätta att utreda besparings- och effektiviseringsmöjligheter i projektet. Som en konsekvens av de högre kostnaderna blir också den hyresoffert som Micasa Fastigheter kommer att överlämna till Norrmalms stadsdelsförvaltning dyrare.

Övrigt

Projektet ställer krav på nio parkeringsplatser för besöksparkering. Lösningen för detta hanteras genom ett parkeringsköp i Stockholms Stads Parkerings ABs (Stockholm Parkering) kommande p-hus under Timglasparken. Avtalet innebär att Micasa Fastigheter står för engångskostnad för uppförandet av platserna samt ett 25-årigt servitutsavtal där Stockholm Parkering får hyra ut platserna om stadsdelen inte har behov.

Micasa Fastigheters inriktning är att i all nyproduktion uppnå miljöbyggnad Silver. I detta projekt finns även i markanvisningsavtalet ett ansvar att följa stadens kriterier för hållbarhet, där tillämpning av grönytefaktor ska ingå. Därav planeras både för gröna tak och solceller.

Risker

I detta skede har Micasa Fastigheter identifierat följande risker kopplade till projektet;

1. *Överklagande av detaljplan*

Länsstyrelsen väntas ge besked hurvida verksamheten vård- och omsorgsboende är förenlig med nationalparkslagen, då planläggningen delvis ligger inom Nationalstadsparken.

2. *Närheten till norra länkens tunnel*

En omfattande riskutredning har genomförts för händelse och påverkan av olycka med farligt gods i tunneln. Även förutsättningar och krav på byggnadens grundläggning och stomme har tagits fram under planarbetet.

3. *Övriga risker*

Buller och luftkvalitet redovisas i planbeskrivningen och bedömningen är att de är hanterbara för bolagets projekt.

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 2022.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernstyrelsen anser att Micasa Fastigheter arbetar i enlighet med stadens Boendeplan och sitt

uppdrag, genom att efter beställning från stadsdelsnämnden, tillföra denna nyproduktion av platser i vård- och omsorgsboende.

Projektets investeringskalkyl visar på ett lågt, men positivt resultat, som inte tål några vidare kostnadsökningar. Som projektet redovisas är det tveksamt om de hyresnivåer som staden normalt accepterar gällande vård- och omsorgsboende klaras.

Bolaget uppmanas att i det fortsatta arbetet tillsammans med Norrmalms stadsdelsnämnd se över och utreda ytterligare besparings- och effektiviseringsmöjligheter i projektet. Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att Micasa Fastigheter kan, genom en prioritering av kvaliteter i fastigheten, hamna på en hyresnivå som är närmare stadens riktmärke för nyproducerade vård- och omsorgsboenden, vilket är en förutsättning för genomförandet av projektet. Bolaget och stadsdelsnämnden behöver vara överens om de prioriteringar och ställningstaganden som krävs för att detta ska vara möjligt att uppnå tills ett genomförandebeslut presenteras.

Riskerna i projektet kan innebära att kostnadsnivåerna inte hamnar på de nivåer som bolaget bedömer är möjliga att uppnå. Stadsledningskontorets och koncernledningen anser att Micasa Fastigheter fortsatt behöver bevaka utvecklingen inom dessa områden och analysera effekterna och påverkan. En ytterligare risk att beakta är tomträttsavgälderna, som redan i detta skede ligger på höga nivåer.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen vid Stockholms Stadshus AB 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.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter, Östra Hagastaden
2. Investeringskalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter, Östra Hagastaden

Stockholms Stadshus AB

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2020-08-14
Krister Schultz, Vvd	2020-08-14