



Bilaga 1 sekretessbeläggs i enlighet med  
Offentlighets- och sekretesslagen  
Kapitel 19 § 1

Sid. 1 (7)

2020-05-04

Handläggare: Larisa Freivalds  
Telefon: 08-508 360 86

Till  
Styrelsen för Micasa Fastigheter

## Inriktningsbeslut för nyproduktion av vård- och omsorgsboende inom kv 13 etapp 2 i Östra Hagastaden, Norrmalm

### Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner för sin del inriktningen av projektet samt föreslår att koncernstyrelsen respektive 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 vid en beställning från Norrmalms stadsdelsnämnd under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av projektet

Maria Mannerholm  
VD

### Sammanfattning

Inom kv 13 i etapp 2 i Hagastaden planerar Micasa Fastigheter att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende med 90 lägenheter. Projektet innehåller även lokal för dagverksamhet för stadsdelsförvaltningen och en mindre andel kommersiella lokaler. Byggstart för projektet beräknas vara 2023. Inflyttning i det nya vård- och omsorgsboendet är 2025 i enlighet med Äldreboendeplanen.

#### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3  
Box 1298  
164 29 Kista

Tfn: 08 508 360 00  
Fax: [Fax]  
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1  
Bankgiro: 5690-3875  
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001  
Moms/regnr: 01-556581-7870

Micasa Fastigheter  
– en del av Stockholms stad



## Bakgrund

Enligt stadsövergripande boendeplan 2020 med utblick mot 2040 föreslås nyproduktion av ett nytt vård- och omsorgsboende med 90 lägenheter på Norrmalm med färdigställande 2025. Vård- och omsorgsboendet planeras att förläggas inom kv 13 i etapp 2 i stadens utvecklingsområde Hagastaden. Norrmalms stadsdelsnämnd är beställare av vård- och omsorgsboendet. Stadsdelsförvaltningen önskar även lokaler för dagverksamhet.

## Ärendet

### Tidigare beslut

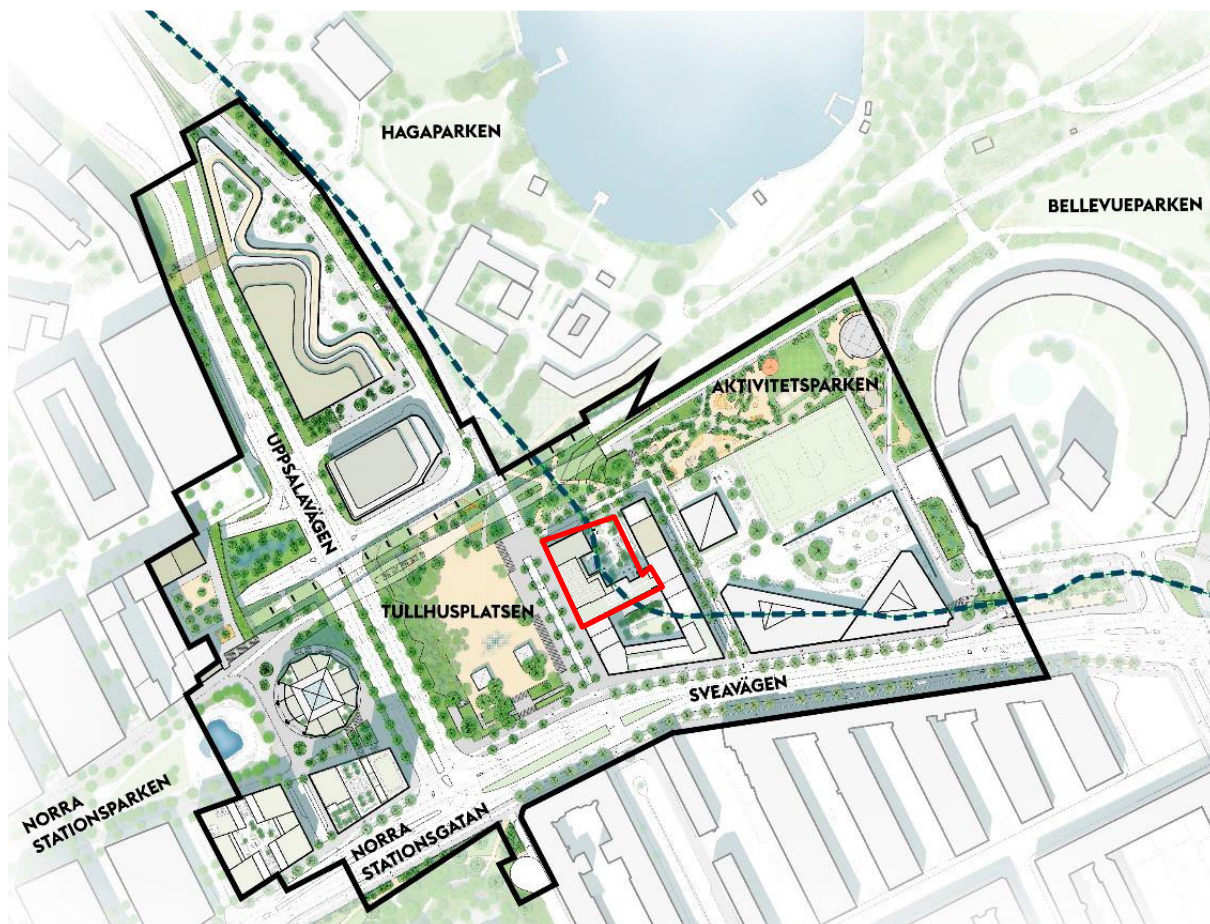
Utredningsbeslut Micasas styrelse	2017-12-07
Markanvisning exploateringsnämnden	2018-03-08
Start-pm detaljplan stadsbyggnadsnämnden	april 2018
Planerat inriktningsbeslut Norrmalms sdn	september 2020

### Området och förutsättningar

Hagastaden är ett gemensamt stadsutvecklingsprojekt mellan Stockholm och Solna med en överdäckning av E4/E20 och värtabanan. Området innehåller totalt 6 000 bostäder varav 3 000 i Stockholm och 50 000 arbetsplatser varav 14 000 i Stockholm.

Projektet innebär en flytt av Uppsalavägen västerut och ombyggnad av Sveavägen/Norra Stationsgatan. Planen inkluderar en ny större platsbildning Tullhusplatsen, som blir en ny entréplats för staden norrifrån. Micasas fastighet ligger direkt öster vid Tullhusplatsen.

Micasa Fastigheter delar kvarter 13 i etapp 2 i Hagastaden med Svenska Bostäder AB, som ska uppföra ca 300 studentbostäder. I samma detaljplan ingår även Sisab med skola, förskola och idrottshall. Övriga byggherrar i etappen är Humlegården Fastigheter med bostäder, HSB/Castellum med bostäder och kontor, Atrium Ljungberg med kontor och NCC med hotell.



*Översiktsbild över planområdet från samrådsförslagets planbeskrivning. Micasa Fastigheters del av kv 13 är markerad med röd begränsningslinje.*

### **Projektets innehåll**

Micasas vårdboende är en L-formad byggnad som ligger i den nordvästra delen av kv 13. Boendet innehåller 90 vård- och omsorgslägenheter på plan 1-5 med två avdelningar om nio lägenheter per plan. Varje plan har tre balkonger åt gården, varav en är gemensam för två avdelningar. De allmänna ytorna – vardagsrum och mottagningskök/matsal ligger åt gården. På plan 6 ligger en gemensam samlingslokal för hela boendet och en



takterrass. Både gemensamhetslokalen och takterrassen får vyer över nationalstadsparken och Brunnsviken. Plan 8 innehåller även personalytor. På bottenplan når man vård- och omsorgsboendets gård. Den gröna gården öppnar sig mot en parkyta i norr. Bottenplan innehåller även förråd, teknikytor och cykelrum för personal. På bottenplan ligger också en dagverksamhet för demenssjuka och kommersiella/publika ytor åt Tullhusplatsen. Ett källarplan under del av byggnaden innehåller merparten av teknikytor samt lägenhetsförråd för de boende.



*Gestaltningsskiss Micasa Fastigheters vård- och omsorgsboende*

För projektet kräver staden 9 parkeringsplatser för besöksparkering för boende. Detta kommer att lösas genom ett parkeringsköp i Stockholm Parkerings kommande parkeringsgarage under Timglasparken i etapp 1. Micasa Fastigheter har tecknat avtal med Stockholm Parkering om detta. Avtalet innebär en engångskostnad för anläggandet av parkeringsplatserna samt ett 25-årigt servitutsavtal med



möjlighet att hyra platserna om så önskas. Om inte stadsdelen önskar hyra platserna hyr Stockholm Parkering ut dessa till annan part utan ytterligare kostnader för stadsdelen.

### **Tidsplan**

Samråd för detaljplanen pågick mellan 18 mars och 26 maj 2020. Planen beräknas godkännas i stadsbyggnadsnämnden Q1 2022 och antas av kommunfullmäktige Q1 2022. Stadsdelsnämnden beräknas ta ett inriktningsbeslut i september 2020 som därefter går vidare till KSEKU.

Efter styrelsens inriktningsbeslut kan koncernstyrelsen ta beslut omkring Q3 2020, och därefter går inriktningsbeslutet vidare till kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige omkring Q4 2020.

För genomförandebeslut i Micasas Fastigheters styrelse gäller preliminärt Q2 2022 som sedan går vidare till koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och slutligen kommunfullmäktige omkring Q4 2022.

Byggstart beräknas ske Q2 2023 med inflyttning i början av 2025 i enlighet med äldreboendeplanen.

### **Ekonomi**

Bolaget har tagit fram en preliminär kostnadsbedömning för projektet. Den totala projektkostnaden inkl moms framgår av bilaga 1.

I jämförelse med bolagets projekt för ett nytt vård- och omsorgsboende i Rinkeby är kostnaderna för Hagastaden högre. Det finns fyra huvudsakliga anledningar till detta; närheten till norra länkens tunnel, stadsbyggnadskontorets gestaltningskrav, arbetsplatsomkostnader för att bygga i Hagastaden samt ett större inslag av kommersiella lokaler.

Närheten till norra länkens tunnel påverkar både grundläggning och stomme. Dels får ingen last från byggnaden påverka tunnelns



vägg och därtill måste både grundläggning och stommen utformas med hänsyn till en eventuell explosion i tunneln.

Gestaltningsskraven för Hagstaden är höga och påverkar byggandens utformning och materialval. När det gäller arbetsplatskostnaderna har området mycket begränsade ytor för etablering och transporter, och Micasa Fastigheter har som övriga byggherrar i projektet redan vid markanvisning förbundit sig att delta i en obligatorisk logistiklösning där kostnaderna för bl a leveransstyrning fördelas mellan samtliga byggherrar.

Kostnaderna för grundläggning och byggande är preliminära. Bolaget kommer under projektarbetets gång fortsätta att utreda besparings- och effektiviseringsmöjligheter.

Som en konsekvens av de högre kostnaderna blir också den hyresoffert som Micasa Fastigheter kommer att överlämna till Norrmalms stadsdelsförvaltning dyrare. Nettohyreskostnaden per vård dygn blir 309 kr exklusive kort hyrestillägg vilket är ca 50 kr mer än i Rinkeby. Det är också högre än den nivå, 250 till 300 kr, som anges för nybyggda vård- och omsorgsboenden i ärendet till Kommunfullmäktige i juni 2019 avseende beslut om nytt samverkansavtal. Det är bolagets ambition att till ett genomförandebeslut nå ner till nivå 300 kr. Tomträttsavgälden utgör en betydande del, drygt 10%, av nettohyreskostnaden per vård dygn

Projektet definieras som ett stort projekt enligt kommunfullmäktiges regler (>300 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, inklusive tillämpning av grönytefaktor. Byggnadens tak kommer att innehålla både gröna tak och solceller.



## **Risk**

Identifierade risker är:

- Överklagande detaljplan. Markområdet ligger delvis inom Nationalstadsparken, varför planläggningen kan vara kontroversiell.
- Byggnadens norra ben ligger intill norra länkens tunnelsystem. En omfattande riskutredning har genomförts för händelse av olycka med farligt gods och förutsättningar för byggnadens grundläggning har tagits fram under planarbetet.
- Övriga risker för bl a buller och luftkvalitet redovisas i planbeskrivningen för detaljplanen och bedöms vara hanterbara för Micasas byggnad.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i samråd med representanter från Norrmalms stadsdelsförvaltning.

## **Micasa Fastigheters förslag**

Projektet bidrar till bolagets och stadens mål för vård- och omsorgsboende och seniorbostäder och ger ett attraktivt boende i ett läge där stenstaden möter nationalstadsparken.

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

## **Bilagor**

1. Investeringskalkyl
2. Hyresoffert