

Handläggare
Rebecca von Sydow
Telefon: 08-50829325**Till**
Kommunstyrelsens ekonomi-
och trygghetsutskott

Hyresavtal och utbyggnad av Nytorpgårdens vård- och omsorgsboende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

1. Södermalms stadsdelsnämnds ansökan om en tillkommande årshyra om 3,8 miljoner kronor och en hyresperiod om 10 år för Nytorpgårdens vård- och omsorgsboende, godkänns med hänvisning till vad som anförs i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Södermalms stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag om 0,5 miljoner kronor i förprojekteringskostnader och 2,7 miljoner kronor i startkostnader, godkänns. Nämnden får återkomma med begäran om budgetjustering.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets utvecklings- och hr-avdelning.

Ärendet

Södermalms stadsdelsnämnd har omförhandlat hyresavtal för Nytorpgårdens vård- och omsorgsboende och inkommit med en ansökan till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om att godkänna en tillkommande årshyra om 3,8 miljoner kronor och en hyrestid om 10 år. Fastighetens hyresvärd är Andersson Company i Stockholm AB. Inom fastigheten bedriver nämnden även Skånegatans och Magdas dagverksamhet, Nytorgsträffen och hemtjänst Södertjänst.

Nytorpgårdens äldreboende ligger på Södermalm i fastigheten Bonden Mindre 14 och är inriktat mot personer med demens. Brukare på boendet har kognitiva sjukdomar och det finns idag 37 platser. Nämnden redovisar en ökning av den äldre befolkningen i kategori 80 år och äldre på Södermalm. Det finns också behov av att renovera vård- och omsorgsboenden kommande år.

Södermalms stadsdelsnämnd har omförhandlat befintliga hyresavtal för Nytorpgården samt förhandlat fram en möjlighet till utbyggnad av äldreboendet. Utbyggnaden innebär att våningsplanen utökas och

att ytterligare ett våningsplan tillkommer genom att nämnden ställer om lokaler från förskoleverksamhet till äldreboende.

Omförhandlingen och utbyggnaden innebär 27 ytterligare platser, totalt 64 platser samt gemsamhets- och personalytor. Förslaget omfattar cirka 4 400 kvadratmeter. Överenskommelsen innebär även att befintligt boende stamrenoveras och ytskiktsrenoveras.

Befintlig årshyra för boendet är 6,3 miljoner kronor och för förskolelokalen 3,3 miljoner kronor. Avtalen upphör när de nya avtalen träder i kraft. Nytt förslag innebär en årshyra om 13,4 miljoner kronor år ett och en avtalsperiod om 10 år. Bashyran indexeras till 80 procent under avtalsperioden och driftskostnader indexeras till 100 procent, baserat på konsumentprisindex (basår 1980).

Nettohyreskostnaden för varje boendeplats beräknar nämnden som högst bli 286 kronor per dygn under första året.

Andrahandsuthyrningen till de boende omfattas av fastighetskontorets förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Byggnationen planeras ske i tre etapper. De första två etapperna beräknas färdiga kvartal två år 2026. Då träder de nya hyresavtalen i kraft och beräknas gälla från och med 2026-06-01 till 2036-12-31. Boende i befintliga delar på Nytorpgsgården evakueras till färdigställda etapper. Den slutliga etappen omfattar en stamrening av befintligt boende och beräknas färdigställd under första kvartalet år 2027.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret instämmer med Södermalms stadsdelsnämnd om att antalet äldre med omsorgsbehov ökar samtidigt som det finns ett framtida renoveringsbehov av stadens vård- och omsorgsboenden. Stadsdelsnämndens förslag omfattar en omställning av förskola för att utöka befintligt vård- och omsorgsboende. Kontoret finner lösningen lokaleffektiv när antalet barn minskar och antalet äldre ökar. Det är också bra att kunna utöka antalet platser på befintligt boende, analysen av denna möjlighet är något stadsdelsnämnderna behöver utveckla vidare i sitt lokalförsörjningsarbete.

Stadsledningskontoret noterar att nämnden förhandlat avtalet och att stadens hyresförhandlingsfunktion endast haft möjlighet att granska och bedöma avtalsförslaget. Nämnden bör därför se över sina rutiner inför förhandlingar av hyresavtal.

Nämnden kan komma ifråga för ersättning för merkostnader för nytt vård- och omsorgsboende, vilket idag (år 2025) uppgår till 100 kronor per dygn och lägenhet under tre år från det att boendet startar. En förutsättning för att medel ska kunna utbetalas är att medel för ändamålet finns avsatta i budget aktuellt år. Villkoren för bidraget kan komma att förändras och nämnden uppmanas att beakta detta.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner Södermalms stadsdelsnämnds ansökan om en tillkommande årshyra om 3,8 miljoner kronor och en hyresperiod om 10 år för Nytorpgårdens vård- och omsorgsboende.

Nämndens ansökan om stimulansbidrag följer gällande anvisningar. Stadsledningskontoret föreslår att trygghets- och ekonomiutskottet godkänner Södermalms stadsdelsnämnds ansökan om stimulansbidrag om 0,5 miljoner kronor i förprojekteringskostnader och 2,7 miljoner kronor i startkostnader. Fördelning av beviljade bidrag sker efter begäran via budgetjustering. En förutsättning för att beviljade medel ska kunna utbetalas är att medel för ändamålet avsätts i budget aktuellt år.

Fredrik Jurdell
Stadsdirektör

Alexandra Wynn
Avdelningschef

Bilaga

Södermalms stadsdelsnämnds beslut per den 21 augusti 2025 med tjänsteutlåtande.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2025-08-28
Alexandra Wynn, Avdelningschef	2025-08-28