

**Handläggare**  
Linnéa Lundbäck  
Telefon: 08-50810063**Till**  
Norra innerstadens stadsdelsnämnd  
2025-06-12

## Ny verksamhetslokal i fastigheten Vasen

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Norra innerstadens stadsdelsnämnd hyr in en ny verksamhetslokal i fastigheten Vasen i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Norra innerstadens stadsdelsnämnd uppdrar åt stadsdelsdirektören att teckna hyresavtal med Micasa Fastigheter.

### Sammanfattning

Detta ärende handlar om att hyra in en ny lokal i fastigheten Vasen på Kadettgatan 2. Fastigheten, som ägs av stadens fastighetsbolag Micasa Fastigheter, håller sedan hösten 2023 på att renoveras och ska när den står klar innehålla 87 lägenheter i ett seniorboende. I april 2024 beslutade nämnden att inrätta ett nytt aktivitetscenter för äldre och därtill en ny gemensamhetslokal inom ramen för servicebostad enligt LSS i samma fastighet.

Med anledning av att flera verksamheter inom förvaltningen i dagsläget har lokaler som inte är ändamålsenliga sett till den verksamhet som bedrivs, har förvaltningen sökt efter lokaler som bättre kan uppfylla verksamheternas behov. Micasa Fastigheter har presenterat en hyresoffert för en lokal i fastigheten Vasen. Den tilltänkta lokalen ska inrymma dagverksamheten Mimer och en hemtjänstenhet. Den geografiska placeringen bedöms vara god och särskilt för hemtjänstenheten som genom lokalen kommer kunna minska tiden för transporter till sina kunder. Dagverksamheten Mimer bedöms kunna få mer ändamålsenliga lokaler samtidigt som omlokaliseringen av Mimer innebär att Väderkvarnens vård- och omsorgsboende kan få bättre förutsättningar för gemensamhetsytor, vilket verksamheten i dagsläget har ett behov av.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden fattar beslut om att hyra in en ny lokal i fastigheten Vasen i enlighet med förvaltningens tjänsteutlåtande. Förvaltningen föreslår även att stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsdirektören att teckna hyresavtal med Micasa Fastigheter.

## Bakgrund

Fastigheten Vasen 3 som ligger på Kadettgatan 2 håller sedan hösten 2023 på att renoveras. Fastigheten, som ägs av stadens fastighetsbolag Micasa Fastigheter, ska när den står klar innehålla 87 lägenheter i ett seniorboende. I seniorboenden som ägs och förvaltas av Micasa ansvarar stadsdelsnämnden för att inrätta och driva aktivitetscenter. I april 2024 beslutade nämnden att inrätta ett nytt aktivitetscenter för äldre och därtill en ny gemensamhetslokal inom ramen för servicebostad enligt LSS i fastigheten Vasen på Kadettgatan 2 (dnr NI 2024/270). Enligt Micasas senast uppdaterade tidplan bedöms de två lokalerna vara klara för inflyttning under fjärde kvartalet år 2025.

## Dagverksamheten Mimer

Dagverksamheten Mimer är en social, aktiverande och biståndsbedömd dagverksamhet med äldrepsykiatrisk inriktning. Verksamheten finns på Brunnsgatan 26 på bottenvåningen i Väderkvarnens vård- och omsorgsboende. De nuvarande lokalerna är inte ändamålsenliga för målgruppen och den verksamhet som bedrivs, varför förvaltningen har sökt efter en lokal som bättre kan uppfylla verksamhetens behov. Väderkvarnens vård- och omsorgsboende, där Mimer idag är belägen, har samtidigt ett behov av fler gemensamhetslokaler vilket skulle kunna möjliggöras om en mer ändamålsenlig lokal på annan plats kunde finnas för Mimer.

## Hemtjänst Team Karlberg

Hemtjänst Team Karlberg har för närvarande sina lokaler på Norrtullsgatan 12 L. Förvaltningen har sökt en lokal med större geografisk närhet till enhetens kunder i syfte att minska den tid som idag behöver läggas på transporter till och från hemtjänstkunder. Enheten håller även på att växa, varför det finns ett behov av större lokaler än idag. De lokaler som lämnas på Norrtullsgatan 12 L kommer att kunna användas av andra närliggande verksamheter inom äldreomsorgen, till exempel finns Vasaträffen på samma adress.

## Ärendet

Detta ärende handlar om att hyra in en ny lokal i fastigheten Vasen på Kadettgatan 2. Den tilltänkta lokalen ska inrymma dagverksamheten Mimer och en hemtjänstenhet.

Förvaltningen har sökt efter lokaler inom stadsdelsområdet som kan uppfylla verksamheternas behov. Förvaltningen har i arbetet beaktat Stockholms stads fastighets- och lokalpolicy, där en utgångspunkt är att kommunala verksamheter i första hand ska inrymmas i av staden ägda fastigheter.

### Förutsättningar

Stadens fastighetsbolag Micasa Fastigheter har presenterat en hyresoffert som innebär en hyrestid på fem år, med nio månaders uppsägningstid. Lokalen som offerten avser ligger på Kadettgatan 2 i fastigheten Vasen. I samma fastighet ska 87 lägenheter i ett seniorboende inrymmas, ett aktivitetscenter för äldre samt en gemensamhetslokal inom ramen för servicebostad enligt LSS.

### Lokalens nyckeltal

- Area: 443 kvadratmeter.
- Kostnad per kvadratmeter: 3 850 kronor.
- Årshyra: 1 705 550 kronor.
- Fastighetsskatt: 51 852 kronor per år.
- Tomträttsavgäld: 84 721 kronor per år.

Kostnaderna för fastighetsskatt och tomträttsavgäld kan komma att justeras. Detta beror på att fastigheten ännu inte är färdigbyggd.

### Finansiering

Verksamhetslokalens hyra bedöms rymmas inom den ekonomiska ramen för äldreomsorgsavdelningen.

### Tidplan

Enligt Micasas tidplan bedöms lokalen preliminärt vara klar för inflyttning i januari år 2026.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen, äldreomsorgsavdelningen och kvalitetsavdelningen.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Med anledning av att flera verksamheter inom förvaltningen i dagsläget har lokaler som inte är ändamålsenliga sett till den verksamhet som bedrivs, har förvaltningen sökt efter lokaler som bättre kan uppfylla verksamheternas behov. Förvaltningen har i arbetet beaktat Stockholms stads fastighets- och lokalpolicy, där en utgångspunkt är att kommunala verksamheter i första hand ska inrymmas i av staden ägda fastigheter.

Lokalen i fastigheten Vasen bedöms vara i gott skick och utan renoveringsbehov, endast mindre anpassningar kan behöva göras. Den geografiska placeringen bedöms vara god med närhet till kommunikationer. Läget är särskilt fördelaktigt för den hemtjänstenhet som planerar att flytta in eftersom medarbetarna genom den tilltänkta lokalen kommer att behöva lägga mindre tid på transporter till och från sina kunder. Dagverksamheten Mimer bedöms kunna få mer ändamålsenliga lokaler samtidigt som

omlokaliseringen av Mimer innebär att Väderkvarnens vård- och omsorgsboende kan få bättre förutsättningar för gemensamhetsytor, vilket verksamheten i dagsläget har ett behov av. Att flera verksamheter ska kunna inrymmas i lokalen medför även ett effektivt utnyttjande av lokalytorna.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår förvaltningen att stadsdelsnämnden fattar beslut om att hyra in en ny lokal i fastigheten Vasen enligt förvaltningens tjänsteutlåtande.

Förvaltningen föreslår även att stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsdirektören att teckna hyresavtal med Micasa Fastigheter.

Jesper Ackinger  
Stadsdelsdirektör  
Norra innerstadens  
stadsdelsförvaltning

Maria Härenstam  
Avdelningschef  
Norra innerstadens  
stadsdelsförvaltning

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Jesper Ackinger, Stadsdelsdirektör	2025-05-30
Maria Härenstam, Avdelningschef	2025-05-30