

Handläggare
Snorre Berglund
Telefon: 08-5083504750**Till**
Södermalms stadsdelsnämnd
2025-08-21

Omförhandlat hyresavtal och utbyggnad av Nytorgsgårdens vård- och omsorgsboende

Inriktnings- / genomförandebeslut

Förvaltningens förslag till beslut

1. Södermalms stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens förslag till förhyrning av 64 lägenheter för vård- och omsorgsboende samt tillhörande lokal för personal och gemensamhetsytor på adress Nytorgsgatan 44 i fastighet Bonden Mindre 14 i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
2. Nämnden hemställer att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner en tillkommande årshyra om 3,8 miljoner kronor samt en hyresperiod om 10 år för Nytorgsgårdens vård- och omsorgsboende.
3. Nämnden ansöker hos kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott om stimulansbidrag, 0,5 miljoner kronor i förprojekteringskostnader och 2,7 miljoner kronor i startkostnader.
4. Stadsdelsdirektören får i uppdrag att teckna hyresavtal om tio år med hyresvärd Andersson Company i Stockholm AB (Minifarmer AB org.nr. 559087-8640) under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner hyresperioden och tillkommande årshyra.
5. Nämnden justerar beslutet omedelbart.

Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen har omförhandlat befintliga hyresavtal på Nytorpgården samt förhandlat fram en möjlighet till utbyggnad av äldreboendet genom att bland annat ställa om en befintlig förskola. Omförhandlingen och utbyggnaden omfattar totalt 64 platser samt gemsamhets- och personalytor i fastighet Bonden Mindre 14. Ärendet består av ett lokalavtal och ett blockavtal som tillsammans möjliggör ett utbyggt vård- och omsorgsboende.

Hyreskontrakten sträcker sig över en tioårsperiod och beräknas gälla från och med 2026-06-01 till 2036-12-31. Nämndens hyreskostnader beräknas uppgå till 13,4 miljoner kronor per år. Utbyggnaden innebär en utökning av införhyrningen 2 134 kvadratmeter. Den totala införhyrningen ger en årshyra om 3 038 kronor per kvadratmeter under första året.

Nettohyreskostnaden för varje boendeplats beräknas som högst bli 286 kronor per dygn med det nya avtalsförslaget under första året. Beräkningarna är preliminära och kan justeras efter kommande förhandlingsöverenskommelse mellan Fastighetskontoret och Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger Södermalms stadsdelsdirektör i uppdrag att teckna nya hyresavtal med hyresvärden i enlighet med ärendet under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner hyresperioden om 10 år och tillkommande årshyra om 3,8 miljoner kronor. Förvaltningen söker även stimulansbidrag för förprojektering och startkostnader.

Bakgrund

Det finns ett behov av fler vård- och omsorgsboendeplatser för äldre på grund av att befolkningen i ålderskategorin förväntas växa. Fram till år 2040 förväntas befolkningen i kategorin 80 år och äldre växa med 4 438 personer på Södermalm enligt stadens befolkningsprognos 2024. Utöver förväntad ökning av äldre så finns det ett behov av att renovera flera vård- och omsorgsboenden.

Under en översyn av nämndens lokalresurser 2023 påbörjades undersökningar av möjligheter att bygga ut Nytorpgården. Förvaltningen noterade vid den perioden ett minskat behov av nämndens lokalresurser inom förskoleverksamheter. År 2024 ansökte förvaltningen om bygglov för en utbyggnad av Nytorpgården samt ändring av verksamhet av Förskolan Hörnet. När bygglovet erhöles påbörjades förhandlingar om en utbyggnation av Nytorpgården med hyresvärden Andersson Company i Stockholm AB.

Målet med utbyggnaden är att täcka delar av behovet av brukbara vård- och omsorgsboendeplatser för att möta prognostiserad befolkningsökning på Södermalm.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts i samverkan mellan ekonomiavdelningen och avdelningen för äldreomsorg. Södermalms stadsdelsförvaltning har genomfört samråd med stadsledningskontoret. Ärendet har även behandlats i förvaltningsgruppen och pensionsrådet den 11 augusti 2025.

Ärendet

Nytorgsgårdens äldreboende ligger i ett trivsamt kvarter på Södermalm med flera promenadgator och ett stort utbud av restauranger och service. Äldreboendet är inriktat mot personer med demens. Brukare på boendet har kognitiva sjukdomar och behöver extra stöd och en trygg miljö för att klara sin vardag. Verksamheten är Silviahemscertifierad.

Boendet ligger i ett sexvåningshus och har idag verksamhet på plan tre till fem. Utbyggnaden innebär att våningsplanen utökas och att ytterligare ett våningsplan tillkommer, där förvaltningen idag bedriver förskoleverksamhet som då planeras ställas om till äldreboende.

Boendet har tillgång till innergård med uteplats med utemöbler och rabatter. På sommarhalvåret nyttjas även en takterrass av verksamheten. I fastighetens lokaler bedriver även förvaltningen Skånegatans och Magdas dagverksamhet, Nytorgsträffen och förvaltningens hemtjänst Södertjänst.

Södermalms stadsdelsförvaltning har förhandlat fram ett nytt tioårigt hyresavtal på Nytorgsgårdens vård- och omsorgsboende med Andersson Company i Stockholm AB. Överenskommelsen omfattar nya hyresvillkor och en utbyggnation av befintligt boende. Boendet på Nytorgsgården har idag 37 platser.

Utbyggnationen omfattar 27 platser vilket innebär att boendet totalt kommer att kunna erbjuda 64 platser när utbyggnaden är färdig. Utbyggnaden innebär att boendet får fler avdelningar om nio till tio platser per avdelning. Överenskommelsen innebär även att befintligt boende stamrenoveras och ytskikts renoveras.

Behov

Staden har ett behov av fler äldreboende, enligt region innerstadens boendeplan 2025 behövs ytterligare drygt 300 platser utöver redan planerad utbyggnad om 970 platser fram till 2040. Utöver de platser

som tillskapas i detta ärende behövs cirka tretton nya vård- och omsorgsboenden ytterligare byggas fram till 2040. För att det ska kunna genomföras krävs en tydlig utbyggnadsplan samt bevakning att utbyggnad sker i den takt som krävs.

Vidare rapporterar region innerstaden att det råder platsbrist på ändamålsenlig mark för nybyggnation och att staden bör överväga en inventering av befintliga fastigheter för att undersöka möjligheter att bygga om fastigheter till äldreboende. Utöver region innerstadens redovisning av platsbrist så kommer Stadens egna fastighetsbolag Micasa renovera större delen av sitt bestånd kommande femton år vilket också minskar befintlig kapacitet av platser under byggtiden.

Beläggningen av befintliga vård- och omsorgsboenden är hög och har ökat stadigt senaste åren. De flesta boenden har en beläggning på cirka 96 procent eller mer i aprils mätning 2025, endast Sofiagården har en lägre beläggning om cirka 92 procent.

Tidsplan

Beslut Södermalms stadsdelsnämnd 2025-08-21.

Beslut kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott, förväntas ske 2025-10-29.

Byggets tidsplan omfattar tre etapper. De första två etapperna beräknas färdiga kvartal två 2026. Då träder det nya avtalet i kraft och boende i befintliga delar på Nytorgsgården evakueras till färdigställda etapper. Den slutliga etappen som omfattar en stamrenovering av befintligt boende som beräknas färdigställd under första kvartalet 2027.

Ekonomi

Årshyran på befintligt hyresavtal uppgår år 2025 till sammanlagt cirka 6,3 miljoner kronor för införhyrningen som är uppdelad på två lokalavtal. Den hyran avgår när det nya avtalet träder i kraft. Befintlig införhyrning omfattar totalt 2 286 kvadratmeter vilket ger en årshyra om cirka 2741 kronor per kvadratmeter. Uppgåelsen innebär även att förskolan Hörnets lokal med en årshyra om cirka 3,3 miljoner kronor upphör när nya avtalet träder i kraft. Förskolans lokal planeras bli en del av Nytorgsgårdens utbyggnation. Avvecklingen av förskolan Hörnets verksamhet är redovisad i Södermalms lokalförsörjningsplan och följer nämndens behov av att omfördela stadens resurser.

Nytt förslag till tioårigt hyresavtal omfattar en årshyra om totalt cirka 13,4 miljoner vilket innebär en tillkommande årshyra om 3,8 miljoner kronor för hela införhyrningen under första året.

Införhyrningen omfattar ett blockhyresavtal om 2 255 kvadratmeter och ett lokalhyresavtal som omfattar 2 165 kvadratmeter med en total area om 4 420 kvadratmeter.

Den totala införhyrningen ger en årshyra om 3 038 kronor per kvadratmeter under första året. Nettohyreskostnaden för varje boendeplats beräknas som högst bli 286 kronor per dygn med det nya avtalsförslaget under första året. Beräkningarna är preliminära och kan komma att justeras efter förhandlings-överenskommelse mellan Fastighetskontoret och Hyresgästföreningen Region Stockholm.

Blockhyresavtalet omfattar all lägenhetsarea för boende. Årshyran för blockhyresavtalet motsvarar en införhyrning om 7 223 kronor per lägenhet och månad. Lokalhyresavtalet omfattar korridorsytor, gemensamhetsytor, personalutrymmen inom verksamheten. Bashyran kommer att indexeras till 80 procent under avtalsperioden och driftskostnader enligt avtalsbilagor kommer att indexeras till 100 procent, indexeringen baseras på konsumentprisindex (basår 1980).

Andrahandsuthyrningen omfattas av Fastighetskontorets förhandlingsöverenskommelse med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Det innebär att eventuella förändringar av hyresnivåer för vård- och omsorgsbrukare förhandlas separat med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Månadshyran för en brukare varierar mellan cirka 6 600 - 7 900 kronor beroende på storlek och våningsplan.

Förändringar av stadsdelsnämndens införhyrningsvillkor påverkar inte brukarnas hyresnivå. Brukarnas hyresnivå påverkas dock i viss utsträckning av planerad stamreovering eftersom vissa standardhöjande åtgärder utförs i samband med reoveringarna. Bostäder som ingår i utbyggnad kommer hyresförhandlas av Fastighetskontoret med Hyresgästföreningen Region Stockholm, förhandlingen innefattar även befintliga bostäder som får en förbättrad standard.

Sammanfattningsvis omfattar planerad stamreovering en reovering av badrum och ytskikt i befintliga bostäder, gemensamhetsytor och personalytor i enlighet med avtalsförslag.

Vidare installeras även boendesprinkler, takliftar samt kyl- ventilation i vissa delar av boendet. Nybyggda delar byggs upp med en god standard enligt myndighetskrav och i enlighet med avtalsförslag.

Risikanalys

Förvaltningen bedömer att nämnden behöver utöka kapaciteten i enlighet med detta tjänsteutlåtande för att inte riskera att köer till en vård- och omsorgsboendeplats blir allt för lång och oskälig på Södermalm. Förvaltningen ser en risk för att det kan bli alltför få platser i staden.

Förvaltningen noterar att risken för försening eller fördröjning av planerad utbyggnad på Nytorpgården ligger på hyresvärden Andersson Company i Stockholm AB eftersom hyresavtal kommer tecknas innan byggprojektet startar. Det innebär att nämndens ekonomiska förutsättningar är fastställda innan eventuella kostnadsökningar eller förseningar uppstår i projektet. Eventuella fördröjningar av projektet som uppstått innan hyresavtal tecknas kan föranleda att förvaltningen omprövar beslutet att ingå i avtal med hyresvärden.

Hyresvärden har även genomfört en mindre utbyggnad på Nytorpgården som ett pilotprojekt. Det innebär att det finns aktuella underlag att tillgå för hyresvärden för att begränsa dessa risker. Förvaltningen noterar att övriga risker inom verksamheten är begränsade och hanterbara inom nämndens befintliga verksamheter.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadens kommunövergripande boendeplan för äldre är ett underlag för att planera och tillgodose behovet av vård- och omsorgsboende. Av boendeplanen framgår att det finns ett kommunövergripande behov av fler platser fram till 2040.

Enligt regionen innerstadens sammanlagda bedömning föreligger också ett behov av fler vård- och omsorgsboendeplatser fram till 2040. Förvaltningen bedömer mot den bakgrunden att det finns ett behov av att fortsätta hyra samt bygga ut vård- och omsorgsboendet på Nytorpgården i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Förvaltningen beräknar att den totala årshyran som aktualiseras år 2026 innebär goda ekonomiska förutsättningar för stadsdelsnämndens planerade verksamhet. Förvaltningen ser ett behov av att ställa om nämndens resurser från förskoleverksamhet till vård- och omsorgsboende för att möta stadsdelsområdets behov.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger Södermalms stadsdelsdirektör i uppdrag att teckna nya hyresavtal med Andersson Company i Stockholm AB i enlighet med ärendet under förutsättning att kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott godkänner en tillkommande årshyra om 3,8 miljoner kronor och hyresperioden om 10 år.

Jämställdhetsanalys

Förvaltningens bedömning är att detta ärende varken innebär direkta eller indirekta konsekvenser för kvinnor respektive män och någon ytterligare jämställdhetsanalys behöver inte göras.

Barnkonsekvensanalys

Ärendet förväntas inte få några konsekvenser ur ett barnperspektiv

Expedieras till

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Tillförordnad stadsdelsdirektör
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Avdelningschef
Södermalms
stadsdelsförvaltning