

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Dnr MIC 2026/375
Dnr EÅV 2026/378

Handläggare
Micasa Fastigheter
Johan Einarsson
Telefon: 0766-77 92 53

Till
Styrelsen för Micasa
Fastigheter

Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning
Richard Hultman
Telefon: 08-508 14 585

Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsnämnd

Reviderat Utredningsbeslut för nyproduktion av vård- och omsorgsboende med ca 200 platser inom fastigheten Hemsystem 1 i Högdalen

Bolagets och förvaltningens förslag till beslut

Bolagsstyrelsen beslutar för egen del följande

- Styrelsen uppdrar åt VD att utreda möjligheten till nyproduktion av vård- och omsorgsboende med ca 200 platser på fastigheten Hemsystem 1 i Högdalen.
- Styrelsen uppdrar åt VD att återkomma i ovan rubricerade ärende med ett inriktningsbeslut.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar för egen del följande

- Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa utredningsuppdrag av Micasa Fastigheter för nyproduktion av vård- och omsorgsboende med ca 200 platser på fastigheten Hemsystem 1 i Högdalen.

Sammanfattning

Utvecklingen av Hemsystem 1 har studerats utefter ett tidigare utredningsbeslut från 2017-02-07, dnr 2017 0304. Anledningen är sedan tidigare att den befintliga byggnaden som innehåller Högdalens vård- och omsorgsboende ej bedömts som möjlig att bygga om för att uppfylla krav och renovera. Rivning har förordats med nyproduktion som alternativ.

Detaljplanearbete påbörjades 2018 tillsammans med SISAB där fastigheten då planerades för skola samt vård- och omsorgsboende och seniorbostäder. Ett plansamråd utefter denna inriktning har genomförts 2021–2022.

Micasa Fastigheter
Nordkapsgränd 3, Kista
Box 1298
164 29 Kista
Tfn: 08 508 360 00
www.micasa.se

Enskede-Årsta-Vantörs
Stadsdelsförvaltning
Avdelning funktionsnedsättning,
socialpsykiatri och äldreomsorg
Slakthusplan 8A
121 22 Johanneshov
Box 81
Telefon: 08-508 14 000

Efter att stadens behov av skola utgått och behovet av vård- och omsorgsboende nu är prioriterat så finns enligt stadsbyggnadskontoret möjlighet att driva detaljplanarbetet vidare utefter detta nya innehåll. Det bedöms möjligt att skapa flera byggnader för vård- och omsorgsboende på tomten med totalt ca 200 platser, vilket ger en nettoökning av ca 120 platser jämfört tidigare förslag.

Med denna nya inriktning bedöms de ca 200 platserna kunna vara färdigställda ca 2032.

Utefter tidigare utredningsbeslut har ca 5,5 mkr nedlagts hittills och för att möjliggöra en ny inriktning behöver 3 mkr tillskjutas för fortsatt utredning.

Micasa och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning föreslår därför ett reviderat utredningsbeslut med dessa nya förutsättningar.

Bakgrund

Hemsystem 1 ligger i Högdalen och uppfördes 1965 som lokalsjukhus. År 1997 byggdes fastigheten om till äldreboende och ägs sedan 2004 av Micasa Fastigheter. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd driver idag Högdalens vård- och omsorgsboende i lokalerna. Delar av byggnaden har även byggts om till förskola. Fastigheten består av en trevåningsbyggnad och boendet har ursprungligen 158 lägenheter fördelade på 15 avdelningar.



Det befintliga vård- och omsorgsboendet uppfyller inte Arbetsmiljöverkets krav på tillgängliga badrum, endast 32 badrum av 158 uppfyller kraven. Byggnaden har långa korridorslösningar och ineffektiv planlösning. Konstruktionsutredning påvisar små möjligheter till ytterligare ombyggnad till rimlig kostnad. En stor del av installationerna är från 1960-talet och fastigheten har ett mycket

stort underhållsbehov och hög energianvändning. Inriktningen har varit att byggnaden ska rivas.

Enligt den stadsövergripande äldreboendeplanen har det sedan 2017 föreslagits nyproduktion av ett nytt vård- och omsorgsboende på Hemsystem 1. Enligt Micasa:s plan för nybyggnation av seniorboenden antagen 2017 var inriktningen dessutom att bolaget ska planera för nybyggnation av seniorbostäder, särskilt i östra söderort.

Då tomten är relativt stor, ca 21 000 kvm, har man på stadens initiativ studerat om man även kan inrymma en ny grundskola och en förskola på fastigheten. Ett intentionsavtal för detta tecknades mellan Micasa och SISAB år 2017.

Tidigare beslut

Micasa Fastigheters styrelse fattade år 2017 utredningsbeslut för nyproduktion av vård- och omsorgsboende med 72–90 platser samt 35 seniorbostäder inom Hemsystem 1. Markanvisning erhöles 2018. Beslut om start-PM togs 2018 i syfte att planlägga fastigheten för att kunna riva befintlig byggnad och uppföra tre nya byggnader innehållande grundskola, förskola samt seniorbostäder och vård- och omsorgsboende.

Enligt det tidigare utredningsbeslutet och det planeringsarbete som pågått sedan 2017, har Micasa fortsatt planerat för ett vård- och omsorgsboende samt seniorbostäder på del av fastigheten. På den andra delen av fastigheten har SISAB planerat för en ny grundskola.

Detaljplanearbete för projektet startade i slutet av 2018 och ett samråd har genomförts under 2021–2022. Planarbetet har delvis legat stilla i avvaktat på beslut om och när ny skola ska placeras på Hemsystem 1. År 2024 utgick skola från planeringen. Efter samrådet har ett ställningstagande från år 2025 beslutats av stadsbyggnadsnämnden, där nämnden ställer sig positiv till att grundskolan ersätts av ett vård- och omsorgsboende tillsammans med seniorbostäder på resterande del av tomten.

Utredning av alternativ

Efter ställningstagandet att skola utgått har under 2025 ett antal alternativ med vård- och omsorgsboende och seniorbostäder setts över för utveckling av fastigheten. De olika förslagen har utvärderades utefter tid, kostnad och kvalitet. En undersökning av marknadsdjupet för seniorbostäder genomfördes, dock bedömdes ej seniorbostäderna som lönsamma och alternativet valdes bort. Rekommendation efter dessa bedömningar var fortsatt utredning av nyproduktion av vård- och omsorgsboende på hela fastigheten, i

befintlig eller ny detaljplan. Efter fortsatta studier har även utveckling enligt befintlig detaljplan valts bort då tillräcklig byggrätt saknas, naturvärden ej kan tillvaratas och en tillräcklig kvalitet ej kan uppnås för nya boenden. Kvarstående alternativ är att gå vidare med vård- och omsorgsboende med ny detaljplan.

Behovsanalys

Den äldre befolkningen i Stockholm, 65 år och äldre, förväntas öka kraftigt under de kommande decennierna. Ökningen är särskilt framträdande i åldersgruppen 80 år och äldre, vilket också är den grupp som har störst behov av omfattande vård- och omsorgsinsatser. Den demografiska utvecklingen medför därmed en ökad efterfrågan på äldreomsorg, inte minst platser i vård- och omsorgsboende. Samtidigt förändras behovsbilden. En ökande andel äldre lever längre med kroniska sjukdomar och komplexa vårdbehov. Särskilt ökar antalet personer med demenssjukdom, vilket ställer krav på anpassade boendemiljöer och adekvat kompetens i verksamheterna.

Behov av vård- och omsorgsboende

Enligt förslag till stadsövergripande äldreboendeplan 2026 med utblick mot 2050 uppgick stadens egna bestånd till cirka 3 400 platser vid utgången av 2024. Därutöver nyttjades cirka 2 300 platser inom ramavtalsupphandlade privata boenden såväl inom som utom staden. Med nuvarande planerat nytillskott om cirka 1 100 platser till år 2030 bedöms utbyggnaden inte motsvara den prognostiserade behovsökningen. Vid oförändrad utbyggnadstakt beräknas underskottet uppgå till cirka 4 800 platser år 2050, motsvarande cirka 60 vård- och omsorgsboenden av normalstorlek.

Det finns också behov av att ersätta äldre vård- och omsorgsboenden med lägre funktionalitet. Äldre fastigheter kan ha brister avseende tillgänglighet, arbetsmiljö och möjligheten att bedriva en ändamålsenlig och personcentrerad omsorg. Detta innebär att delar av befintligt bestånd successivt kan behöva avvecklas, vilket ytterligare förstärker behovet av nytillskott.

Tidigare utredning har föreslagit att befintligt vård- och omsorgsboende skulle ersättas med ett nytt vård- och omsorgsboende om cirka 80 platser, i enlighet med äldreboendeplanens inriktning.

Behov av dagverksamhet och förebyggande insatser

Den ökande andelen äldre medför även ett ökat behov av biståndsbedömda dagverksamheter. Dessa verksamheter är särskilt betydelsefulla för personer med demenssjukdom eller omfattande behov av socialt stöd, samt för att avlasta anhöriga. Vidare bedöms

öppna och förebyggande insatser, såsom träffpunkter och hälsofrämjande aktiviteter, få ökad betydelse. Genom att stödja äldres hälsa och självständighet kan dessa insatser bidra till att senarelägga behovet av mer omfattande omsorg, inklusive vård- och omsorgsboenden. Huruvida det förebyggande arbetets effekter på behovet av platser på vård- och omsorgsboenden leder till minskat behov ska dock bedömas med försiktighet. Detta eftersom demografiutvecklingen i sig själv leder till ett kraftigt ökat behov av platser inom vård- och omsorgsboenden.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i samråd med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Äldreförvaltningen, stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB har informerats om ärendet.

Ärendet

Utifrån de utredningar och jämförelser av alternativ som genomförts under 2025 har, mot bakgrund av det ökande behovet av vård- och omsorgsboende, en volymstudie tagits fram för hela tomten med ca 200 vård- och omsorgsbostäder, dvs en nettoökning från tidigare förslag med ca 120 platser. Denna volymstudie är det nu föreslagna huvudalternativet för utveckling av Hemsystem 1.

Stadsbyggnadskontoret har indikativt ställt sig positiva till en sådan ändring av innehåll med enbart vård- och omsorgsboende, och förutsatt att kommande byggnadsvolymer följer tidigare stadsbyggnadsprincip och nämndens kommentarer i ställningstagandet, så bedömer kontoret att detaljplanarbetet kan fortgå mot granskning, utan behov av nytt samråd.

Projektet

För att pröva genomförbarheten i en ny inriktning med enbart vård- och omsorgsboende på platsen har en första volymstudie tagits fram och redovisats för stadsbyggnadskontoret, se bild nedan.

**KV HEMSYSTEM**VOLYMSTUDIE
NYTT VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE
2025-12-17

Den befintliga byggnaden föreslås rivas och ersätts med tre stycken fristående byggnader som samtliga innehåller vård- och omsorgsboende. De tre byggnaderna planeras att vara fristående och med en autonom funktion, dvs med möjlighet till samtliga stödfunktioner i varje byggnad, såsom personalutrymmen och inlastning. De tre byggnaderna planeras preliminärt att inrymma 80, 60 samt 60 platser, dvs ca 200 platser totalt. Detta innebär alltså ett nettotillskott om 120 platser gentemot det förslag som finns med i tidigare planering, om 80 platser. En mindre del av platserna kan även komma att användas som korttidsboende utefter behov.

För en möjlighet till en effektiv drift av de tre vård- och omsorgsboendena kommer även gemensam inlastning/logistik för kvarteret att studeras. I byggnaderna bereds även plats för träffpunkt, dagverksamhet samt hemtjänst och eventuellt även ett café i enlighet med stadsdelsförvaltningens önskemål.

Gentemot tidigare bedömda färdigställandetidpunkt om 2030, är en reviderad prognos att projektet kan vara färdigställt ca 2032.

Beroende på denna tidplans detaljering i kommande skeden kan nuvarande boende i Högdalens vård- och omsorgsboende evakueras till andra boenden inom stadsdelsförvaltningens bestånd.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd kommer att vara beställare av projektet. Micasa kommer uppföra och äga det nya vård- och omsorgsboendet.

Ekonomi

Hittills har nedlagts 5,5 miljoner kronor i projektet utefter tidigare utredningsbeslut. För att kunna slutföra utredningsskedet och möjliggöra ett inriktningsbeslut, med plankostnad samt kostnader för arkitekt, landskapsarkitekt, övriga konsulter med mera bedöms en tillkommande kostnad behövas om ca 3 miljoner kronor.

Avvikelsen mot tidigare utredningsbeslut förklaras med att Micasa och staden prövat flera olika varianter av innehåll i kvarteret över tid, både med och utan skola, samt tidigare även med viss del seniorbostäder.

Utredningskostnaderna om totalt 8,5 miljoner kr kommer att ingå i projektets totala budget. I det fall projektet inte genomförs står beställaren för nedlagda kostnader i enlighet med detta beslut.

Tidplan och beslut

Utredningsfasen bedöms kunna genomföras under 2026 med granskning och antagande av detaljplan under 2027. Ett inriktningsbeslut kan då fattas under 2027 och ett genomförandebeslut som innefattar beslut om rivning av befintliga byggnader och uppförande av nya byggnader på platsen bedöms kunna fattas år 2028/2029. Med bedömning av tid för rivning av befintlig byggnad och med beaktande av nybyggnadsprojektets storlek, bedöms projektet kunna vara färdigställt år 2032, preliminärt.

Risker

Risker som kan identifieras i detta tidiga skede är tidsplan, ekonomi och genomförbarheten i utvecklingen där hållbarhetsfrågor behöver beaktas.

Hållbarhet

Micasa förbinder sig i markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering att följa stadens kriterier för hållbarhet. Inriktningen är att bolagets nybyggnationer ska uppnå Miljöbyggnad Silver. För att uppnå detta ställs krav såsom materialval, inom- och utomhusmiljö, byggnadens energiprestanda och cirkulärt byggande

Micasa Fastigheters och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings förslag

Den sammanfattande slutsatsen i 2026 års äldreboendeplan är att det kommer att råda brist på platser i särskilda boendeformer för äldre såväl i närtid som på längre sikt och det är av stor vikt att ytterligare platser tillskapas genom nyproduktion. I enlighet med äldreboendeplanen finns ett uppdrag om nyproduktion av ett vård- och omsorgsboende på Hemsystem 1. Projektet är en viktig del av

planeringen för att staden ska kunna möta det ökande behovet av vård- och omsorgsplatser.

För att möta det ökande behovet, och i kombination med svårigheterna att hitta byggbar mark, ser Micasa Fastigheter och Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning det som angeläget att utreda möjligheten att tillskapa ytterligare platser i vård- och omsorgsboende jämfört mot det ursprungliga utredningsärendet. Syftet är att säkerställa tillgången till fler moderna och funktionella vård- och omsorgsboenden med staden som huvudman. Mot bakgrund av detta föreslås att:

Bolagsstyrelsen beslutar för egen del följande

- Styrelsen uppdrar åt VD att utreda möjligheten till nyproduktion av vård- och omsorgsboende med ca 200 boende på fastigheten Hemsystem 1 i Högdalen.
- Styrelsen uppdrar åt VD att återkomma i ovan rubricerade ärende med ett inriktningsbeslut.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd beslutar för egen del följande

- Stadsdelsnämnden uppdrar åt stadsdelsförvaltningen att beställa utredningsuppdrag av Micasa Fastigheter för nyproduktion av vård- och omsorgsboende med ca 200 boende på fastigheten Hemsystem 1 i Högdalen.

Katarina Wåhlin Alm
VD
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantörs
stadsdelsförvaltning

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>