


Micasa som fastighetsägare Ramprogram nyproduktion Planering för nya boenden

**Hanna Markkula, utredare Fastighetsutveckling
Micasa Fastigheter
2022-09-13**

Om Micasa Fastigheter

- Ägs av Stockholms stad - Ingår i koncernen Stockholms Stadshus AB
 - Bildades 1999 som dotterbolag till Familjebostäder - hette då *FB Servicehus*.
 - 2005 - helägt dotterbolag till Stockholms Stadshus AB. Ändrade namn till *Micasa Fastigheter i Stockholm AB*.
 - Micasa äger, förvaltar och utvecklar stadens vård- och omsorgsboenden, servicehus, seniorbostäder, LSS-boenden och bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.
 - Äger cirka 100 fastigheter 
 - Fastighetsvärde: 18 miljarder kronor
- 40 vård- och omsorgsboenden med 3 400 lgt,
 - 22 seniorbostäder med 1 600 lgt,
 - 11 servicehus med ca 870 lgt,
 - 40 gruppboenden och stödboenden
 - Annat såsom förskolor, kontor, restauranger mm



Micasa Fastigheters hyresgäster/kunder



Stockholms stad

- 13 stadsdelsförvaltningar
- SHIS Bostäder
- Socialförvaltningen
- SISAB
- Stockholms stads parkering
- Stokab
- Utbildningsförvaltningen
- Idrottsförvaltningen
- Kulturförvaltningen
- Arbetsmarknadsförvaltningen

Privata verksamheter

- Vård- och omsorgsboende
- Restaurangverksamheter
- Förskoleverksamhet
- Region Stockholm
- Näringsidkare – lokalhyresgäster
- Boendekooperativ

Privatpersoner

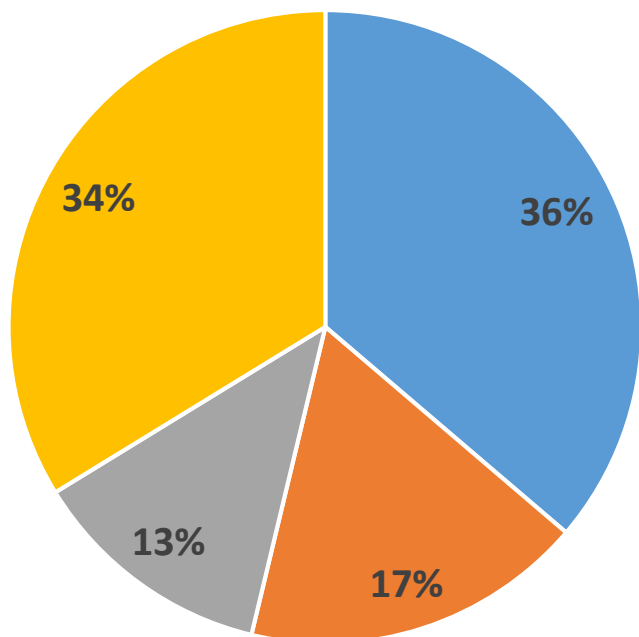
- Seniorhyresgäster
- Studenter
- Övriga direkthyresgäster



Micasa som fastighetsägare i vård- och omsorgsboende i staden



Fastighetsägare i stadens vård- och omsorgsboenden



- Kommunala vob hyr hos Micasa
- Privata vob hyr hos Micasa
- Kommunala vob hyr hos privat
- Privata vob hyr hos privata

- Inom staden finns idag 80 vård- och omsorgsboenden, kommunala och privata.
- Micasa hyr ut lokaler till 29 kommunala och 14 privata boenden, totalt 43.
- Micasa är fastighetsägare till närmare 54 procent av stadens vård- och omsorgsboenden.
- Sett till antal platser har Micasa en andel på 66 %.



Micasa bidrar till att möta kommande behov av boende för äldre



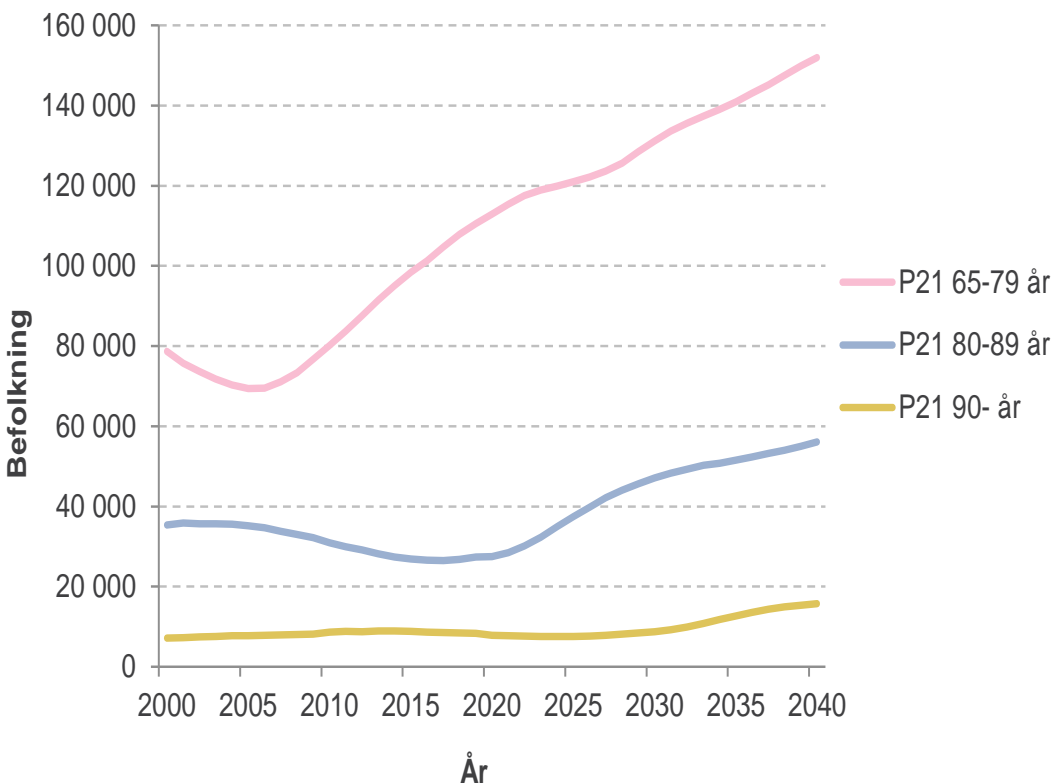
Den äldre befolkningen ökar i staden.

Dagens vård- och omsorgsboenden och tillgängliga bostäder för äldre kommer inte räcka till.

Staden behöver ca 2 700 nya platser till 2040 - 31 nya vård- och omsorgsboenden.

Micasa ska bygga 11 nya vård- och omsorgsboenden, ca 980 nya platser.

Och minst 1 500 seniorbostäder.



Micasas nya vård- och omsorgsboenden



- Rinkeby Allé 90 platser **Inflyttning hösten 2022**
 - Ånn/Årsta – EÅV, 72 platser (2027)
 - Hagastaden – Norrmalm, 90 platser (2027)
 - Bergholmsbacken - Skarpnäck, 72 platser (2028)
 - Slakthusområdet - EÅV, 100 platser (2029)
 - Hemsystern/Högdalen – EÅV, 80 platser (2030)
- = 500 kommunala platser**
- Ytterligare ca 450 kommunala platser kommer behövas på sikt, ca 5 boenden.
 - Vi har börjat för söka mark för boende i Bromma 2031



*Nya Rinkeby vård- och omsorgsboende
Invigning 6 september 2022*

Äldre vård- och omsorgsboenden



Många ursprungligen byggda som sjukhem

Storskaliga byggnader med långa korridorer

Stora ytor och ineffektiv planlösning



Målen med Micassas nya vård- och omsorgsboenden

- Trygga, trivsamma och motverka en institutionskänsla.
- En attraktiv, säker och välfungerande arbetsmiljö.
- Socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbara.
- Yteffektiv utformning.
- Effektiv projektering, produktion och förvaltning.

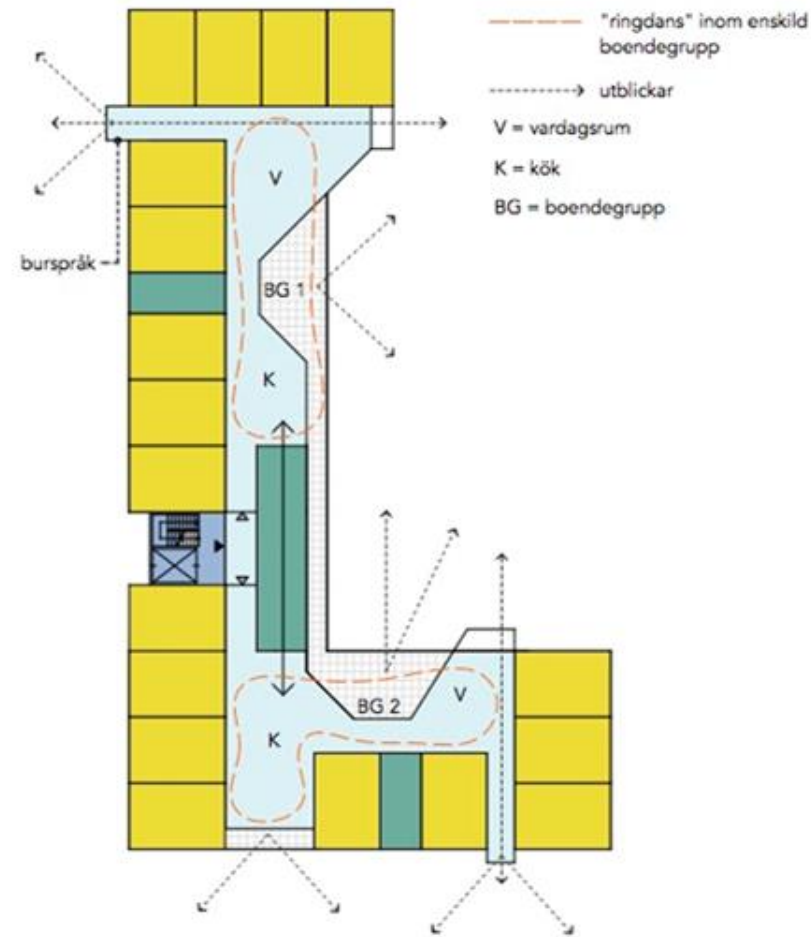
Micassas ramprogram - en vägledning för att uppfylla dessa mål i våra nya vård- och omsorgsboenden

Trygga boenden
Trivsamma boenden
Resurseffektiva boenden



Trygga, trivsamma och resurseffektiva

- Tillgänglighet och orienterbarhet
- Arbetsplatsperspektivet
- Motverka smittspridning
- Färgsättning, material och ytskikt
- Ljus- och ljudmiljö
- Utemiljö
- Yteffektiva boenden - driftsaspekter
- Flöden och logistik



Ramprogram seniorbostäder

Bakgrundsutredningar

- Swecoundersökning:
 - 4 fokusgrupper
 - 345 enkätsvar köande bostadsförmedlingen
- Evidensutredningen flera kommuner i landet
 - rörlighet seniorer och hur den påverkas
 - 4600 enkätsvar varav 600 Stockholm

Viktiga faktorer

- Trygghet, boendekostnad, hemkänsla och tillgänglighetsanpassning.
- Vilja att betala mer för - tillgång till balkong, snabbt bredband, badrum av hög standard och diskmaskin.
- Den mest önskade bostadstypen är 2 r o k.
- De allra flesta önskar en seniorbostad i den region där man bor idag



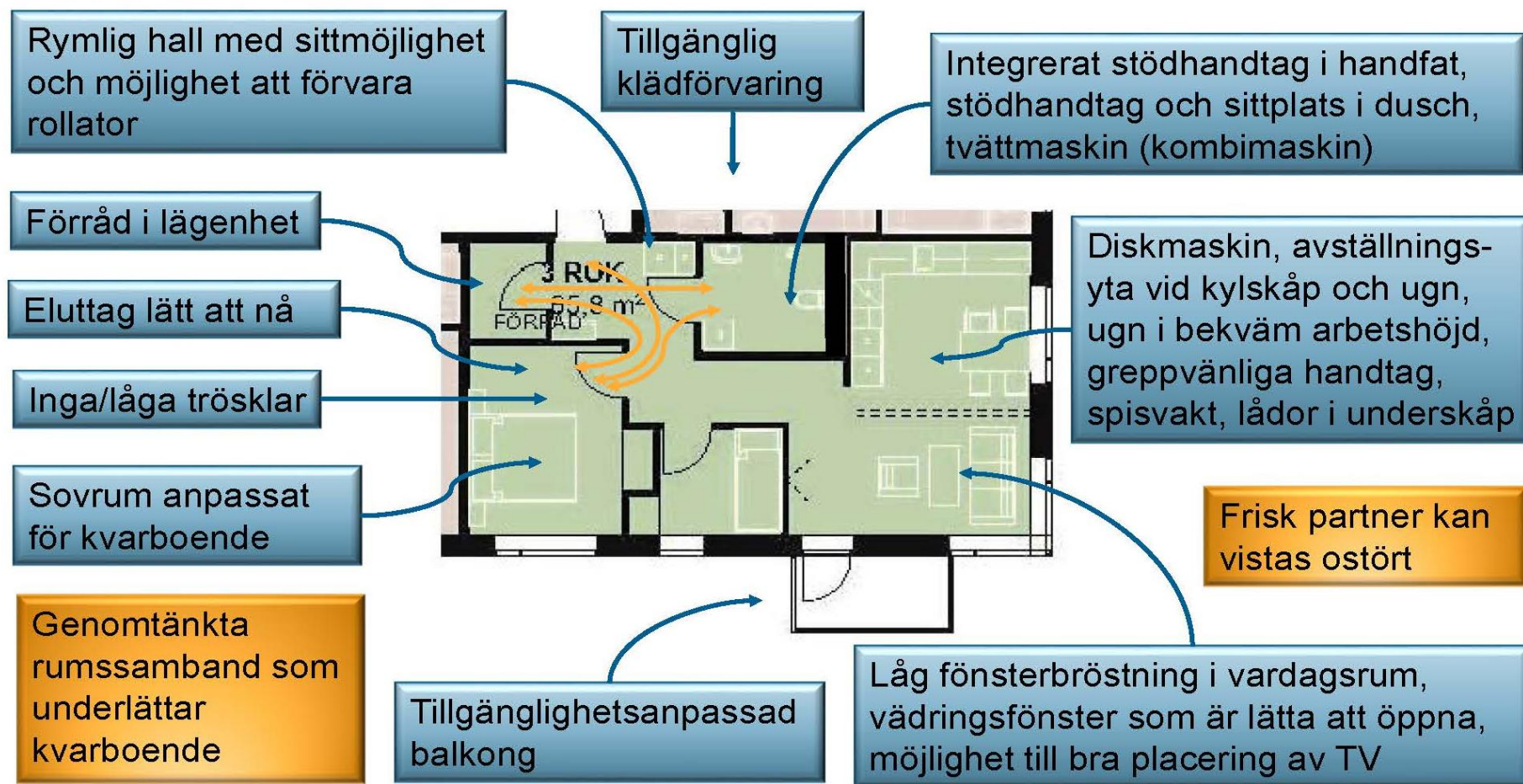
Ramprogram seniorboende - mål:

- Seniorbostädernas utformning ska stödja ett självständigt liv och kvarboende hela livet och därför ha en hög grad av tillgänglighet och trygghet
- Seniorbostäderna ska stödja möjlighet till social gemenskap och gemensamma aktiviteter
- Seniorbostädernas utformning ska främja en god arbetsmiljö för hemtjänsten
- Byggekostnader och hyresnivåer ska hållas nere så att bostäderna blir möjliga att hyra för så många Stockholmare som möjligt.



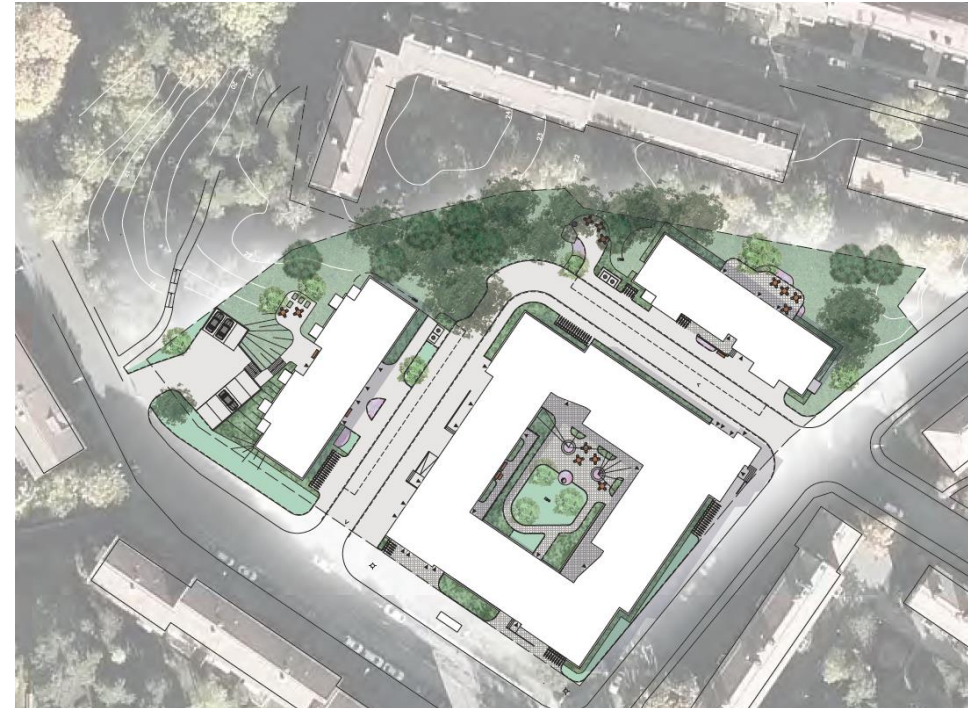
Exempel bostadsutformning

Tillgänglighet, ett självständigt liv och möjlighet till kvarboende



Kv Ånn, Årsta

Gestaltning inför samråd



Gestaltning inför granskning

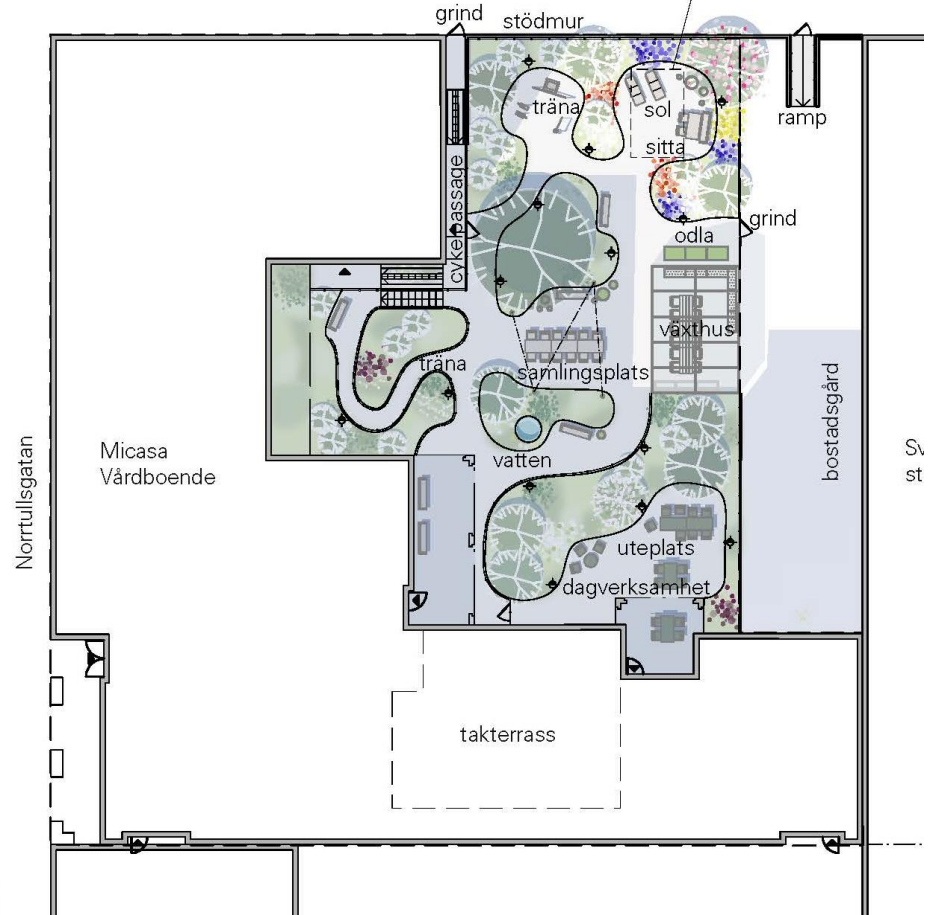
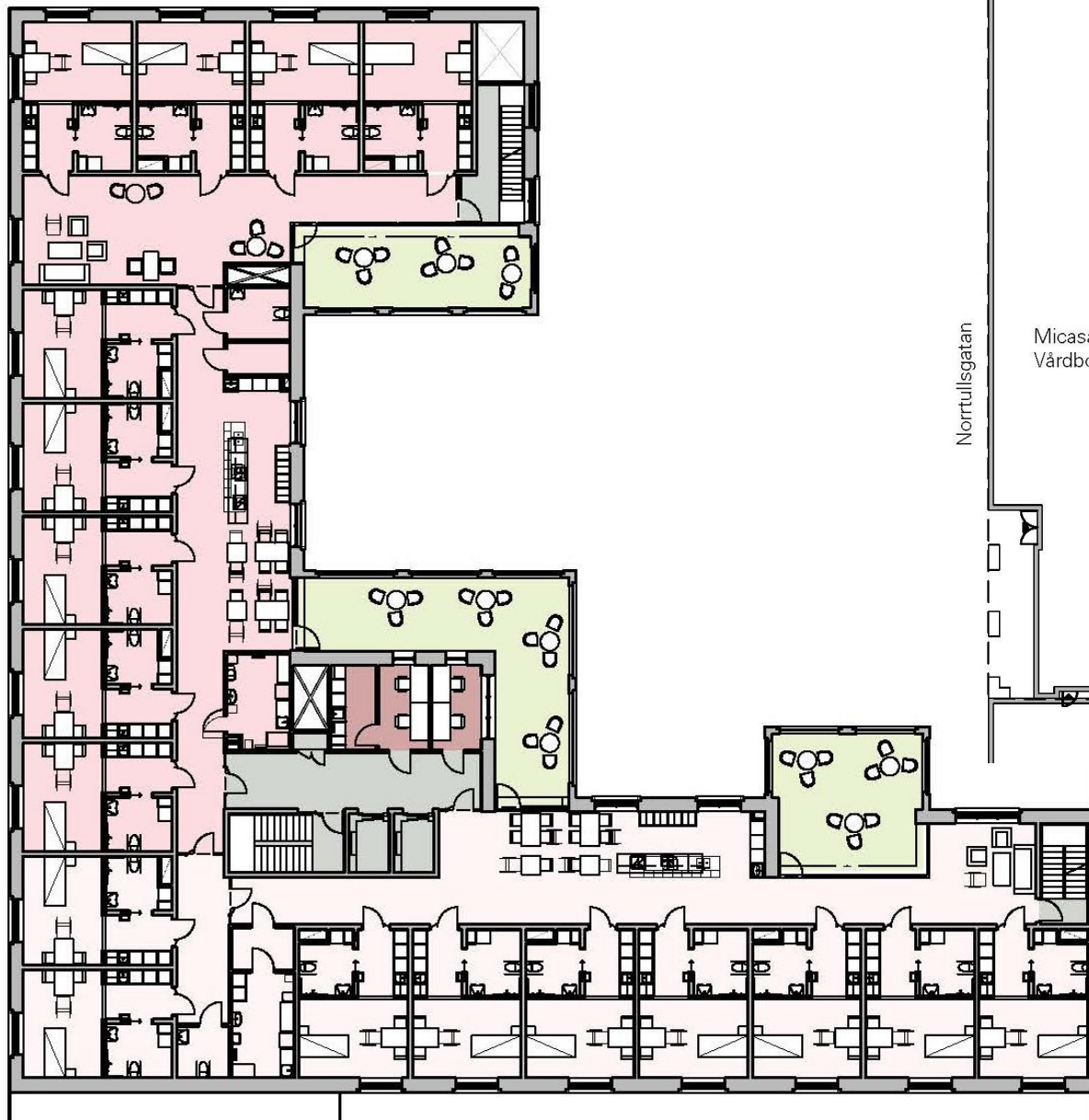


Kv. Änn Material inför Granskning Skiss 8 Bild 2 Illustration 2022-08-29



Östra Hagastaden









Slakthusområdet



vy LINDEVÄGEN



KvA Micasa | Slakthusområdet | Vård- och omsorgsboende & Seniorboende

SWECO architects 2021.12.15



vy SÖDRA GATAN



KvA Micasa | Slakthusområdet | Vård- och omsorgsboende & Seniorboende

SWECO architects 2021.12.15



Tack!

