



Bilaga 1 sekretessbeläggs i enlighet med
Offentlighets- och sekretesslagen
Kapitel 19 § 1

2019-03-26

Handläggare: Gunnar Ohlsén
Telefon: 08-50836096

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Inriktningsärende avseende underhåll och anpassning till seniorboende med aktivitetscenter för fastigheten Drevkarlen 9

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen ger VD i uppdrag att fortsatt arbeta med inriktningen att omvandla fastigheten Drevkarlen 9 till ett seniorboende med aktivitetscenter.
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att inleda projektering avseende underhåll och anpassning till seniorboende med aktivitetscenter för fastigheten Drevkarlen 9 samt att ta fram underlag för ett genomförandebeslut.

Maria Mannerholm
VD

Sammanfattning

I ärendet presenterar Micasa Fastigheter en förstudie för att omvandla fastigheten Drevkarlen 9 till ett seniorboende med aktivitetscentra. Micasa Fastigheter önskar få styrelsens uppdrag



att inleda projektering och framtagande av underlag för ett genomförandebeslut.

Bakgrund

Fastigheten Drevkarlen 9 i Hjorthagen byggdes 1965 som pensionärshotell/servicehus. Fastigheten byggdes om 1995 till det som då benämndes ålderdomshem och som idag är vård- och omsorgsboende. Arbetsmiljöverket genomförde 2015 en inspektion av verksamheten och beslutade i juni 2016 om ett föreläggande om vite för lokalerna.

Micasa Fastigheter och Östermalms stadsdelsförvaltning genomförde en utredning om möjligheten att genom ombyggnation tillmötesgå de krav Arbetsmiljöverket hade för att ta tillbaka föreläggandet. Utredningen visade att kostnaderna skulle bli mycket höga om både Arbetsmiljöverkets krav och det underhållsbehov som fastigheten har skulle åtgärdas. Östermalms stadsdelsnämnd fattade i juni 2017 beslut om att avveckla verksamheten i fastigheten Drevkarlen 9 och säga upp hyreskontraktet med Micasa Fastigheter.

I samband med beslutet om avveckling av verksamheten framfördes önskemål om att fastigheten skulle omstruktureras till ett seniorboende.

Ärendet

Micasa Fastigheter har genomfört en förstudie för att omvandla fastigheten Drevkarlen 9 till ett seniorboende och att genomföra det underhåll som fastigheten är i behov av.

Fastigheten består idag av 48 små lägenheter på ca 30 kvm och därtill hörande gemensamma utrymmen. Bolagets ursprungliga ambition var att ändra lägenhetsfördelningen i enlighet med bolagets ramprogram för seniorboende. I ramprogrammet för seniorboende anges den optimala lägenhetsfördelningen till 20% 1 rok, 50% 2 rok och 30% 3 rok. Detta visade sig inte möjligt då byggnadens konstruktion gör att en ändring av lägenhetsfördelningen i den omfattningen blir alltför dyr.



Det förslag som tagits fram i förstudien avseende lägenhetsfördelningen och som bolaget önskar arbeta vidare med innehåller 54 lägenheter om 1 rok, 4 om 2 rok och 4 om 3 rok. Bottenvåningen innehåller komplementytor till lägenheterna, gästlägenhet samt uthyrbara lokaler om 284 kvadratmeter. Lokalerna är avsedda för aktivitetscentra men även sådana som kan hyras ut för andra ändamål.

Micasa Fastigheter har utifrån den genomförda förstudien tagit fram en kalkyl på kostnaden för underhållsåtgärder och kostnader för omvandlingen till seniorboende. Utifrån en beräknad projektkostnad har en investeringskalkyl gjorts som visar på ett positivt resultat, se bilaga 1.

Under den tid den fortsatta planeringen för åtgärderna i fastigheten pågår, kommer bolaget hyra ut fastigheten till Stiftelsen Hotellhem i Stockholm. Enligt den preliminära tidplanen kan ett genomförandeärende presenteras för styrelsen hösten 2020 och projektet kan vara genomfört till sommaren 2022.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Micasa Fastigheters förslag

Micasa fastigheter föreslår att styrelsen ger VD i uppdrag att fortsatt arbeta med inriktningen att omvandla fastigheten Drevkarlen 9 till ett seniorboende med aktivitetscenter samt att inleda projektering för underhåll och anpassning av fastigheten och ta fram underlag för ett genomförandebeslut.

Bilaga

Bilaga 1. Investeringskalkyl Drevkarlen 9