

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Kvarnhem
Telefon: 08-508 29390

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Stefan Kristensson
Telefon: 08-508 29347

Inriktningsbeslut gällande Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s anpassning och underhåll i fastigheten Köpenhamn 1

Förslag till beslut

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för underhåll och anpassning av fastigheten Köpenhamn 1 till en total investeringsutgift om 362 mnkr godkänns.

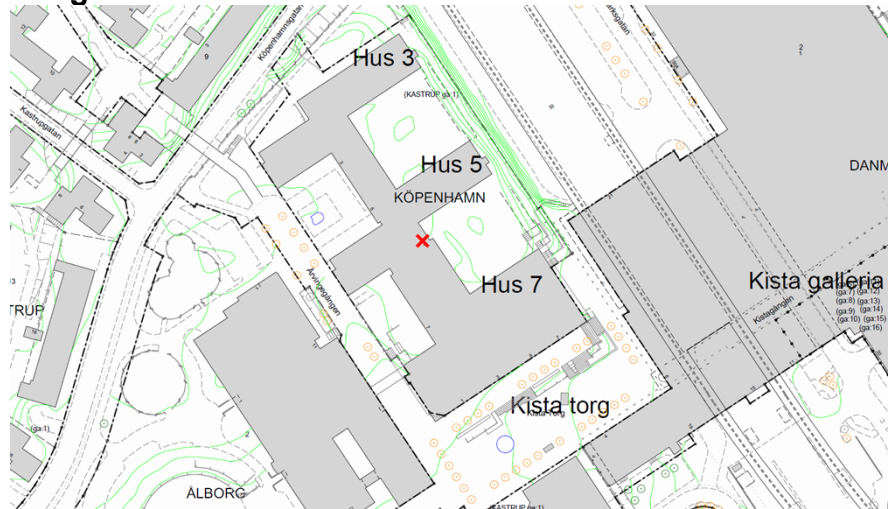
B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för underhåll och anpassning av fastigheten Köpenhamn 1 till en total investeringsutgift om 362 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

Styrelsen i Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa) har antagit ett inriktningsbeslut om ett projekt i fastigheten Köpenhamn 1 i Kista. I två av tre huskroppar planeras åtgärder för nödvändigt underhåll och anpassningar åt Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd. En byggnad, som idag är tomställd, hyrs ut efter genomfört projekt som seniorboende. Innan projektet genomförs kommer bolaget redovisa ett underlag för genomförandebeslut.

Bakgrund



Micasas fastighet Köpenhamn 1 vid Kista torg består av tre huskroppar, sammanbundna av lågdelar. Huvudsaklig hyresgäst är Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd. En byggnad, som stadsdelsnämnden hyr som vård- och omsorgsboende, har genomgått en anpassning och i samband med detta genomfördes nödvändiga underhållsåtgärder. Projektet slutfördes våren 2017 och var initierat av att arbetsmiljöverket hade lagt ett föreläggande med anledning av badrummens utformning. Övriga två huskroppar har Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd hyrt som servicehus där även två gruppboistäder ingått.

Även dessa två hus ett stort behov av underhåll. Stadsdelsnämnden har 2017 sagt upp hyreskontraktet för ett av husen, med undantag för en gruppboistad. Lägenheterna i huset har varit tomma efter användning i samband med evakuering av det hus som tidigare anpassats. Micasa har därefter sett över möjligheterna att påbörja arbetet med att genomföra det underhåll som behövs av övriga två hus, vilket också sker i samband med anpassning för ny verksamhet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Arbetet med att planera för underhåll har bedrivits i nära samarbete med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd. Nämnden har uttalat en långsiktig avsikt att kvarstå som hyresgäst för servicehus i ett av husen. De underhållsåtgärder som är aktuella avser stambyte inklusive källare, upprustning av el, tillgänglighetsanpassningar av badrum, ytskikt, utbyte av armaturer och omputsning av fasader.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se



I samband med att underhållsåtgärderna genomförs har stadsdelsnämnden önskat en del anpassningar: Ett våningsplan omstruktureras till stödboende för att kunna flytta verksamhet från Akalla servicehus. Bottenvåningen inklusive lågdelarna mellan husen omstruktureras i syfte att skapa en samlad yta för ett aktivitetscentrum, som kan betjäna såväl servicehuset som seniorboendet. Dessutom omstruktureras personalytor efter önskemål. En dagverksamhet för dementa tillskapas.

De två gruppboendestäder som idag finns kommer att få nya placeringar och anpassas så att de ska kunna klassas som fullvärdiga gruppboendestäder enligt LSS.

För den tredje, kvarvarande, huskroppen saknas hyresgäst. Micasa Fastigheter gör bedömningen att huset skulle fungera mycket väl för seniorboende. Närheten till service och kommunikationer i Kista bedöms som attraktiv. I det framtagna förslaget där inriktningen är seniorboende görs inga större förändringar av huset.

Lägenhetsstrukturen behålls som tidigare med 37 lägenheter med 1 rok och 57 lägenheter med 2 rok. Därtill tillskapas 5 lägenheter med 3 rok, totalt 99 lägenheter. I övrigt höjs standarden på kök och badrum.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

En investeringskalkyl har tagits fram utifrån en beräknad projektkostnad. En hyresoffert har överlämnats till stadsdelsnämnden med en hyra för lokalerna efter anpassningar och

som bygger på principerna i det nya samverkansavtalet. Baserat på den lämnade offerten har stadsdelsnämnden i ett inriktningsbeslut den 24 oktober 2019 godkänt en fortsättning av projektet.

I det fortsatta arbetet med att ta fram underlag för genomförandebeslut kommer möjligheten att projektera för Miljöbyggnad nivå silver att prövas. I fastigheten har tidigare genomförts ett energisparprojekt med väsentligt sänkt energiförbrukning som följd.

Kommande uppföljning

Rapportering av stora projekt sker regelbundet till styrelsen och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertialrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större projekt och investeringar samt genom planerat genomförandebeslut i början av 2020.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att föreslaget projekt bidrar till en mer effektiv lokalanvändning. Genom att projektet bedrivs kostnadseffektivt kan Micasa bidra till att stadens totala kostnader för lokaler hålls så låga som möjligt. Åtgärderna bedöms också kunna bidra till en trevligare och tryggare miljö i och omkring fastigheten.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser också att projektet utgör ett välkommet tillskott av seniorbostäder, vilket är i linje med bolagets ägardirektiv att skapa fler seniorbostäder.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Micasa att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

1. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter AB
2. Utdrag ur protokoll vid Micasa Fastigheter AB:s styrelse 2019-10-17

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2019-11-26
Krister Schultz, Vice VD	2019-11-26