

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Stefan Kristensson
Telefon: 0850829347

Inriktningsbeslut gällande Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s anpassning och underhåll av fastigheten Dalen 20, Enskededalen

Förslag till beslut

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

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

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Dalen 20 till en total investeringsutgift om 438 mnkr inklusive moms godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Dalen 20 till en total investeringsutgift om 438 mnkr inklusive moms godkänns.

2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

I februari 2020 antog styrelsen i Micasa Fastigheter i Stockholm AB ett inriktningsbeslut avseende underhåll och anpassning i fastigheten Dalen 20 i Enskedalen. Under 2019 har bolagets utredningsarbete visat på ett omfattande underhållsbehov, framförallt byte av stammar och byte av värme- och ventilationssystem. Micasa har utöver underhållsutredningen avseende fastigheten sett över möjligheten att omvandla det nuvarande servicehuset till ett seniorboende med aktivitetscenter.

Bakgrund

Fastigheten Dalen 20 i Enskededalen utgörs idag av 166 servicehuslägenheter, ett vård- och omsorgsboende med 83 lägenheter som drivs av Ersta Diakoni samt 27 lägenheter som hyrs av Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS). Utöver dessa bostäder finns en simhall och ett bibliotek samt några mindre uthyrningar. Fastigheten är belägen i Enskededalen med närhet till tunnelbana och ett lokalt centrum med kommersiell service.



Bild 1: Enskededalens servicehus

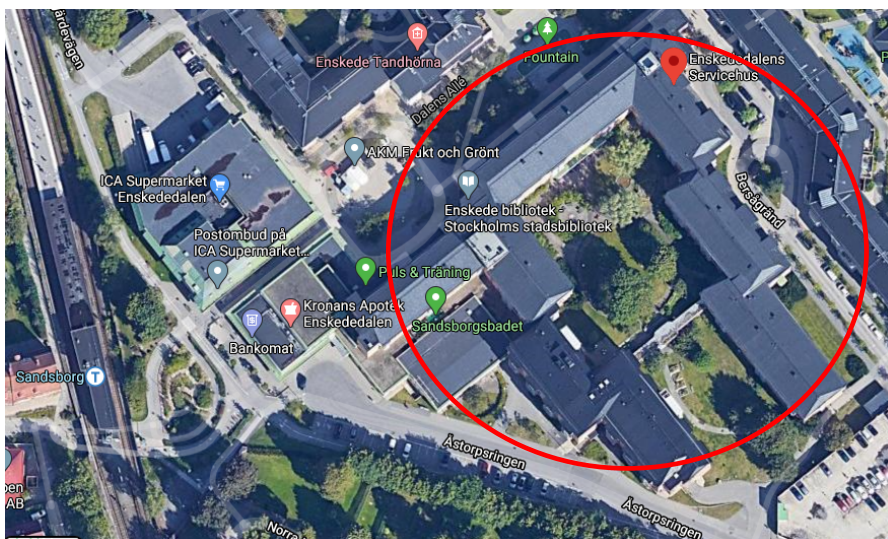


Bild 2: Enskededalens servicehus placering i området

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

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har tillsammans med Micasa Fastigheter undersökt möjligheten att omvandla servicehuset till ett seniorboende med aktivitetscenter. Detta med anledning av en låg beläggning på servicehuset.

Stadsdelsnämnden har den 21 november 2019 beslutat att fortsätta sin pågående planering att avveckla servicehusverksamheten och ett vård- och omsorgsboende med 8 platser belägna i fastigheten. Stadsdelsnämnden väntas fatta ett genomförandebeslut om avvecklingen under våren 2020. Därefter säger stadsdelsnämnden upp berörda hyresavtal. I sitt ärende lyfter stadsdelsnämnden även fram möjligheterna och nyttan med en omvandling av fastigheten till seniorboende.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Micasa Fastigheters utredningsarbete har visat på ett underhållsbehov avseende byte av stammar, byte av värme- och ventilationssystem och en översyn och modernisering av el- och brandssystem samt utbyte av kök och badrum. En överenskommelse med stadsdelsnämnden har slutits för att genomföra underhållsåtgärderna och omvandlingen till seniorboende i tre etapper.

Lägenhetsstrukturen ska i stort behållas. Översyn och fortsatt arbete ska ske med att omvandla de långa korridorerna som idag ger boendet en institutionell karaktär. Totalt föreslås 20 stycken 1 rok, 166 stycken 2 rok och 27 stycken 3 rok. Detta ger sammantaget 213 nya seniorlägenheter, inklusive 12 gruppbestäder. I dessa är de 27 lägenheterna som SHIS idag hyr inkluderade.

Nyttjandegraden i fastigheten kommer efter omvandlingen bli ca 70 % uthyrbar bostadsyta, vilket är ett av skälen till projektets genomförbarhet.

Ekonomi

Produktionskostnaden för projektet uppgår till 438 mnkr inklusive moms och avser beskrivna underhållsåtgärder och omvandling av lägenheter i servicehuset och SHIS-lägenheterna till seniorlägenheter. En investeringskalkyl har tagits fram utifrån en beräknad projektkostnad och kalkylen visar på ett positivt resultat utifrån givna förutsättningar (se bilaga 2, SEKRETESS).

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

Inriktningen är att stadsdelsnämnden ska inrätta ett aktivitetscenter kopplat till det blivande seniorboendet. Ett sedvanligt hyresförhållande kommer att upprättas avseende aktivitetscentret.

Tidplan

Micasa Fastigheters styrelse fattade i februari 2020 ett inriktningsbeslut för projektet. Koncernstyrelsen för Stadshus AB bedöms anta inriktningsbeslut för projektet i mars 2020 och beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige planeras ske innan sommaren 2020.

Projektets preliminära tidplan anger att projektering och framtagande av förfrågningsunderlag sker från maj till hösten 2020. Därefter planeras ett genomförandebeslut i bolagets styrelse samt i koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Till våren 2021 är produktionsstart planerad. Underhållet och omvandlingen planeras ske i tre etapper. Genomförandet av varje etapp är uppskattad att ta ca ett år.

Färdigställande av hela projektet bedöms till 2024/2025.

Risker

I utredningsarbetet har det framkommit att det förekommer kasein (flytspackel) i golvkonstruktionen. Kostnaden för att hantera detta är medtaget i kalkylen och kommer att säkerställas till genomförandebeslutet.

Övriga risker som kan uppstå är framförallt förseningar i projektet p.g.a. fördröjningar i olika skeden, vilket innebär ökade kostnader för projektet.

Projektet förutsätter att stadsdelsnämnden fattar genomförandebeslut om att avveckla servicehuset och ett vård- och omsorgsboende i fastigheten.

Övrigt

Avseende simhallen finns ett omfattande behov av renovering. Dessa åtgärder är inte inkluderade i kalkylen för projektet utan kommer hanteras separat. Micasa Fastigheter arbetar med att se över en eventuell 3D-bildning av simhallen.

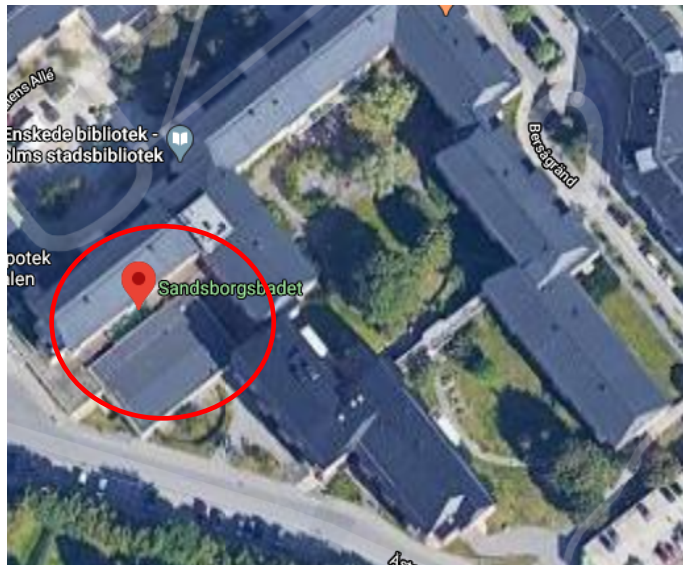


Bild 3: Simhallens placering i fastigheten

Synpunkter och förslag

I Stockholm kommer behovet av bostäder för äldre att öka och bedömningen är att behovet kommer vara som störst i sydöstra Stockholm. I kombination med att efterfrågan och beläggningen på de servicehus som finns i stadsdelen är låg så styrker det ett genomförande av omvandling till seniorlägenheter. Fler tillgängliga och anpassade bostäder för äldre ökar möjligheterna till ett självständigt liv och kan leda till en senareläggning av behovet av vård- och omsorgsboende. Tillskottet av de 213 nya seniorlägenheter kommer dessutom tillskapas i ett område med närhet till service och kommunikationer, vilket är väl lämpat för denna typ av boende.

Stadsledningskontorets och koncernledningens uppfattning är att projektet bidrar till stadens inriktning och mål för seniorbostäder. En ökad tillgång på seniorbostäder bedöms även ha positiva effekter på stadens bostadsmål generellt i och med de flyttkedjor som tillskapas.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att produktionskostnaden per kvadratmeter är i nivå med liknande projekt som bolaget arbetar med.

Det behöver arbetas fram en plan för hanteringen av simhallen, så det kan säkerställas att den inte kommer belasta projektets kalkyl.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt

stadens investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Micasa Fastigheter att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget informera och presentera särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter Dalen 20
2. Investeringskalkyl Dalen 20 (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag Micasa Fastigheters styrelse 2020-02-13

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2020-03-09
Krister Schultz, Vice VD	2020-03-09