

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Stefan Kristensson
Telefon: 0850829347

Genomförandebeslut gällande Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s anpassning och underhåll av fastigheten Köpenhamn 1 i Kista

Förslag till beslut

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

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

1. Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Köpenhamn 1 till en total investeringsutgift om 433 mnkr inklusive moms godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Köpenhamn 1 till en total investeringsutgift om 433 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Styrelsen i Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) har i april 2020 antagit ett genomförandebeslut om ett projekt i fastigheten Köpenhamn 1 i Kista. Projektet innebär att det i två av tre huskroppar planeras åtgärder för nödvändigt underhåll och anpassningar åt Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd. En byggnad, som idag är tomställd, hyrs efter genomförda anpassningar ut som seniorboende, vilket är i linje med bolagets uppdrag samt i enlighet med Boendeplan för 2020 med utblick mot 2040.

Bakgrund

Micasa Fastigheters fastighet Köpenhamn 1 vid Kista torg består av tre huskroppar, hus 3, 5 och 7 som är sammanbundna av lågdelar. Fastigheten är byggd 1977 och uppgår till totalt 18 000 kvm (BTA).

Hus 7, som stadsdelsnämnden idag hyr som vård- och omsorgsboende, har för ett par år sedan genomgått nödvändiga underhållsåtgärder samt en anpassning till nuvarande verksamhet. Övriga två huskroppar, hus 3 och 5, har Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd hyrt som servicehus (*Kista servicehus*) där även två gruppboendestäder ingått. Huskropparna har stora underhållsbehov.

Under hösten 2017 sade stadsdelsnämnden upp hyreskontraktet för hus 3, med undantag för en gruppboendestad. Micasa Fastigheter har därefter sett över möjligheterna att påbörja arbetet med att genomföra det underhåll som behövs av de återstående huskropparna, 3 och 5, vilket också sker i samband med anpassning för ny verksamhet.

Koncernstyrelsen fattade i november 2019 ett inriktningsbeslut för projektet.



Källa: Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Fastigheten Köpenhamn 1.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Projektet med planerade underhållsinsatser och anpassningar av verksamheter i fastigheten har skett i samarbete med Rinkeby-Kista stadsdelsnämnd. Nämnden ser ett fortsatt behov av att bedriva Kista servicehus i en av huskropparna (hus 5) där ett av våningsplanen

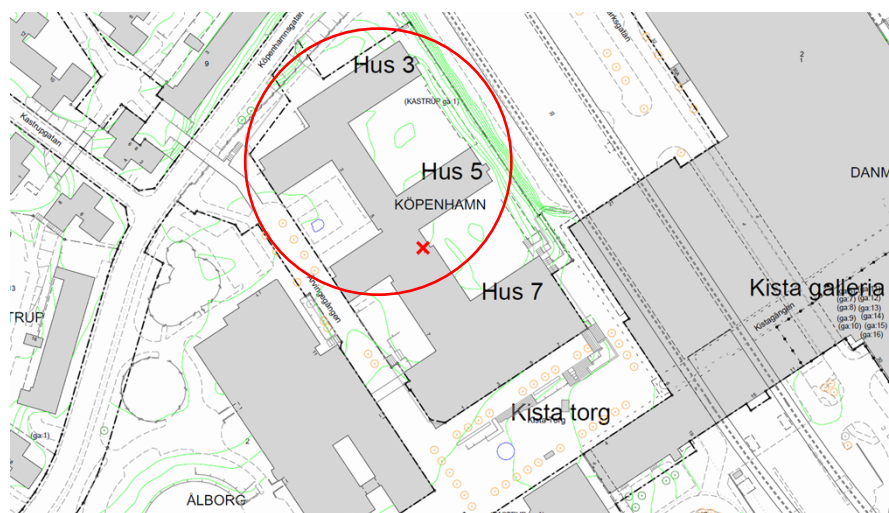
ska utgöras av stödboende, för att kunna flytta verksamhet från Akalla servicehus (fastigheten Sveaborg).

Bottenvåningen, inklusive lågdelarna, kommer att omvandlas till en samlad yta för ett aktivitetscentrum, vilket ska nyttjas av såväl servicehuset som seniorboendet. Övriga omstruktureringar i fastigheten avser personalytor utifrån stadsdelsnämndens önskemål samt tillskapande av en dagverksamhet för personer med demens.

I den andra huskroppen, hus 3, finns idag ingen hyresgäst. Micasa Fastigheter bedömer att det skulle fungera väl som seniorboende. Närheten till service och kommunikationer i Kista bedöms som attraktiv. I framtaget förslag görs inga större förändringar av huset, med undantag för standardhöjning av kök och badrum. Lägenhetsstrukturen behålls som den tidigare varit med 37 lägenheter med 1 rok och 57 lägenheter med 2 rok. Utöver dessa skapas fem lägenheter med 3 rok, vilket sammanlagt ger 99 lägenheter.

De två befintliga gruppboendena som finns i hus 3 och 5 kommer att få nya placeringar och anpassas så att de blir fullvärdiga gruppboendena enligt LSS.

De underhållsåtgärder som är aktuella avser stambyte inklusive källare, upprustning av el, tillgänglighetsanpassningar av badrum, ytskikt, utbyte av armaturer samt omputsning av fasader.



Källa: Micasa Fastigheter i Stockholm AB

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

Tidplan

Micasa Fastigheters styrelse fattade i oktober 2019 ett inriktningsbeslut för projektet och i april 2020 tog styrelsen beslut

om genomförandet. Koncernstyrelsen fattade inriktningsbeslutet i november 2019. En hyresoffert har överlämnats till stadsdelsnämnden med en hyra för lokalerna efter anpassningar, vilket nämnden planeras besluta om i augusti 2020.

Koncernstyrelsen föreslås fatta beslut om genomförandet innan sommaren och efter sommaren föreläggs ärendet kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Till hösten 2020 är produktionsstart planerad och underhållet och omvandlingen planeras först ske i servicehuset och därefter påbörjas seniorlägenheterna.

Färdigställande av servicehuset planeras till sommaren 2022 och för seniorboendet till sommaren 2023.

En faktor som kan påverka och innebära förskjutningar i tidplanen är den rådande situationen i samhället p g a Corona.

Ekonomi

Produktionskostnaden uppgår till 433 mnkr inklusive moms och avser beskrivna anpassningar och underhållsåtgärder. En investeringskalkyl har tagits fram utifrån en beräknad projektkostnad (se bilaga 1, sekretess).

Produktionskostnaden för projektet har blivit ca 70 mnkr högre än den som redovisades i samband med inriktningsbeslutet. Ökningen kan förklaras av att utbytet av stammar har utökats, nya ventilationsaggregat har tillkommit och inräknats i kalkylen, byte av fönster, tillkommande evakueringskostnader samt något ökade byggherrekostnader. Investeringskalkylen visar på ett fortsatt ett positivt resultat, utifrån givna förutsättningar.

Hyresoffert har överlämnats till stadsdelsförvaltningen med en hyra för lokalerna efter genomförda anpassningar och underhåll, vilken bygger på principerna i det nya samverkansavtalet mellan bolaget och nämnden.

Kommande uppföljning

Rapportering av stora projekt sker regelbundet till bolagets styrelse 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.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till en mer effektiv lokalanvändning, vilket är i linje med

kommunfullmäktiges budgetuppdrag. Stadens verksamheter har i uppdrag att arbeta med att hålla lokalkostnaderna så låga som möjligt och genom att bedriva detta projekt kostnadseffektivt kan Micasa Fastigheter uppnå detta.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser också att projektet utgör ett välkommet tillskott av seniorbostäder, vilket är i linje med bolagets ägardirektiv att skapa fler moderna och tillgängliga seniorbostäder. En ökad tillgång på seniorbostäder bedöms även ha positiva effekter på stadens bostadsmål generellt i och med de flyttkedjor som tillskapas. I övrigt skapar fler tillgängliga och anpassade bostäder för äldre möjligheterna till ett självständigt liv som kan leda till en senareläggning av behovet av vård- och omsorgsboende.

Tillskottet av projektets 99 nya seniorlägenheter kommer dessutom byggas i ett område med direkt närhet till service och kommunikationer, vilket är väl lämpat och attraktivt för denna typ av boende.

Gällande projektets produktionskostnad per kvadratmeter gör stadsledningskontoret och koncernledningen bedömningen att den är i nivå med liknande projekt som bolaget arbetar med.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Micasa Fastigheter 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.

Bilagor

1. Investeringskalkyl (SEKRETESS)
2. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter, Köpenhamn
3. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter, Köpenhamn

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	2020-05-31
Krister Schultz, Vice vd	2020-05-31