

Handläggare

Stockholms Stadshus AB
Carolina Tillborg
Telefon: 0850829739

Till

Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Stefan Kristensson
Telefon: 08-50829347

Genomförandebeslut avseende Micasa Fastigheter i Stockholm ABs ombyggnation av fastigheten Dalen 20 i Enskededalen

Förslag till beslut

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

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

1. Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Dalen 20 till en total investeringsutgift om 424 mnkr inklusive moms godkänns.

- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm ABs underhåll och anpassning av fastigheten Dalen 20 till en total investeringsutgift om 424 mnkr inklusive moms godkänns.

2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

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

Sammanfattning

Styrelsen i Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa Fastigheter) har i september 2020 godkänt ett genomförandebeslut avseende ett

ombyggnads- och omvandlingsprojekt i fastigheten Dalen 20 i Enskededalen.

Projektet innebär en omvandling till 205 seniorlägenheter och underhållsåtgärder i det befintliga servicehuset, till en total investeringsutgift om 424 mnkr.

Projektet är i linje med bolagets uppdrag samt i enlighet med Boendeplan för 2020 med utblick mot 2040.

Bakgrund

Fastigheten Dalen 20 i Enskededalen inrymmer idag Enskededalens servicehus med 166 lägenheter, Smultronhemmets vård- och omsorgsboende med 8 lägenheter som drivs på entreprenad av Ersta Diakoni på uppdrag av Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd 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

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

Micasa Fastigheter har med anledning av detta genomfört en utredning av underhållsbehov och förutsättningarna att omvandla

servicehuset till ett seniorboende. Efter att inriktningsbeslutet fattades i februari har bolaget genomfört en programprojektering.

Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd fattade 2020-03-05 beslut om avvecklingen av Enskededalens servicehus och i augusti 2020 godkände kommunstyrelsens ekonomiutskott ansökan om uppsägning av samtliga hyreskontrakt i servicehuset och vård- och omsorgsboendet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Projektet

Projektet visar 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 seniorboendet i tre etapper.

Lägenhetsstrukturen ska i stort behållas. Översyn har gjorts och förslag har tagits fram att omvandla de långa korridorerna som idag ger boendet en institutionell karaktär. Totalt innebär förslaget 205 seniorlägenheter varav 52 stycken 1 rok, 125 stycken 2 rok och 28 stycken 3 rok. I dessa är de 27 lägenheterna som SHIS idag hyr inkluderade. Tillkommer gör två gruppbestäder med totalt 12 st lägenheter.

Efter omvandlingen visar förslaget på en nyttjandegrad i fastigheten kring knappt 70 % uthyrbar bostadsyta, vilket möjliggör projektets genomförbarhet.

Stadsdelsnämndens avser att behålla flera av de lokaler på bottenplan som de idag hyr för bl a dagverksamhet, hemtjänst och kök med restaurangdel som lagar mat till bland annat stadsdelsnämndens övriga vård- och omsorgsboenden.

Ekonomi

Utifrån den genomförda förstudien och programprojekteringen har Micasa Fastigheter tagit fram en kalkyl för underhållsåtgärderna och omvandlingen som redovisar en produktionskostnad för projektet på totalt 424 mnkr inklusive moms.

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 och kalkylen visar på ett positivt resultat utifrån givna förutsättningar (se bilaga 2, SEKRETESS).

Stadsdelsnämnden avser att inrätta ett aktivitetscenter kopplat till det blivande seniorboendet, där ett sedvanligt hyresförhållande kommer att upprättas avseende aktivitetscentret.

Tidplan

Micasa Fastigheters styrelse fattade i februari 2020 ett inriktningsbeslut för projektet. Koncernstyrelsen för Stadshus AB antog ett inriktningsbeslut för projektet i mars 2020 och beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige togs under våren.

I september 2020 fattade Micasa Fastigheters styrelse beslut om genomförande av projektet och koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige planerar att anta genomförandebeslutet under hösten 2020.

Projektering och framtagande av förfrågningsunderlag kommer att pågå under hösten 2020, för att möjliggöra upphandling under första halvåret 2021. Produktionsstart för etapp 1 beräknas till hösten 2021. Genomförandet av varje etapp (totalt tre etapper) är uppskattad till cirka ett år. Färdigställande av hela projektet bedöms till 2024/2025.

Miljö

I utredningsarbetet har det framkommit att det förekommer kaseinhaltigt flytspackel i golvkonstruktionen. Kostnaden för att hantera detta är medtaget i kalkylen och kommer att tas bort i ombyggnationen.

Projektet har som ambition att uppnå Miljöbyggnad silver.

Övrigt

Avseende simhallen finns ett omfattande behov av renovering. Dessa åtgärder är inte inkluderade i kalkylen för projektet utan kommer att hanteras separat. Micasa Fastigheter arbetar vidare med att se över hur simhallen ska hanteras.

Uppföljning

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 särskildlägesredovisning, 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

Synpunkter och förslag

Behovet av tillgängliga bostäder för äldre kommer att öka i Stockholm 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 staden är låg så styrker det ett genomförande av omvandling till seniorlägenheter. Den låga beläggningen på servicehusen är dessutom förenat med höga kostnader för staden, i form av tomgångshyror för stadsdelsnämnderna. Detta är resurser som kan användas till andra, mer prioriterade ändamål inom äldreomsorgen.

Avvecklingen av Smultronhemmets vård- och omsorgsboende är även i linje med stadens äldreboendeplanering som kommunstyrelsen beslutat om hösten 2019 (dnr KS 2019/869).

Tillskottet av de nya seniorlägenheterna 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, varför koncernstyrelsen föreslås godkänna genomförandet avseende Micasa Fastigheters ombyggnation- och omvandling av fastigheten Dalen 20 i Enskededalen.

Magdalena Bosson
VD

Krister Schultz
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter Dalen 20
2. Investeringskalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter Dalen 20

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2020-09-25
Krister Schultz, Vvd	2020-09-25