

Utlåtande Rotel I, Rotel II (Dnr KS 2019/1719)

Inriktningsbeslut gällande Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s underhåll och anpassning av fastigheten Köpenhamn 1, hus 3 och 5

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för underhåll och anpassning av fastigheten Köpenhamn 1 till en total investeringsutgift om 362 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

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.

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 gruppboende ingått.

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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Staden har stora investeringsvolymerna vilket medför ett ökat ansvar för bolagen med fokus på styrning, effektivitet, kostnadsmedvetenhet och prioriteringar i de stora projekten. Detta ärende ligger i linje med denna ambition genom att bidra till en effektiv lokalanvändning.

Projektet bidrar också med ett välkommet tillskott av seniorbostäder och en tryggare, attraktiv miljö runt fastigheten. Det är också positivt att Rinkeby-Kista stadsdelsnämnds behov och önskemål om att fortsatt vara en långsiktig hyresgäst kan gå till mötes genom detta projekt. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande.

Bilagor

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

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Det är glädjande att se arbetet med aktivitetscenter i anslutning till seniorboende fortsätter. Detta är ett arbete som Vänsterpartiet initierade under föregående mandatperiod och som har varit mycket uppskattat. Planeringen i ärendet är att centret ska vara till för både servicehuset och seniorboendet. Enligt äldreboendestredningens intentioner kan det även vara en social mötesplats för aktiviteter riktade till äldre i hela eller delar av stadsdelen. Det gäller givetvis när lokalmässiga förutsättningar så finns.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Stockholm den 5 februari 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Rashid Mohammed (V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

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.



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 gruppboendestäder ingått.

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.

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.

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.



Beredning

Ärendet har initierats gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 6 november 2019 har i huvudsak följande lydelse.

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.