



2019-11-03

Handläggare: Gunnar Ohlsén
Telefon: 08-508 360 96

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Inriktningsbeslut för underhåll och anpassning av fastigheten Dalen 20

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner för sin del inriktningen av projektet samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet till en total investeringsutgift om ca 438 mnkr inklusive moms
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för underhåll och anpassning av fastigheten Dalen 20 under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av projektet

Maria Mannerholm
VD

Sammanfattning

I detta ärende redogör Micasa Fastigheter för det utredningsarbete som genomförts avseende Dalen 20. Utredningen har omfattat behov av underhåll och möjligheterna att omvandla tidigare servicehuslägenheter till ett seniorboende.

Bolaget föreslår att styrelsen beslutar att godkänna inriktningen för projektet och under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av projektet ge VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut.

Bakgrund

Fastigheten Dalen 20 utgör ett helt kvarter i Enskededalen nära tunnelbanan och det lokala centrumet med en total yta om ca 33.000 kvm. Fastigheten inrymmer 166 servicehuslägenheter, ett vård- och omsorgsboende som hyrs av Ersta Diakoni, 27 lägenheter som förhyrs av SHIS, en simhall, ett bibliotek samt andra mindre förhyrningar.



I början av 2019 kontaktades bolaget av Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning då de hade erhållit ett uppdrag av sin nämnd att utreda en avveckling av servicehuset i fastigheten Dalen 20. Stadsdelen har tre servicehus och beläggningen på dessa var låg och stadsdelsförvaltningen hade mycket höga

kostnader för tomgångshyror. I stadsdelsförvaltningens uppdrag ingick att samverka med Micasa Fastigheter kring möjligheten att omvandla servicehuset till seniorboende. Micasa Fastigheter har därför genomfört en utredning av underhållsbehov samt förutsättningarna att omvandla till ett seniorboende.



Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning kommer i november 2019 att föreslå sin nämnd att gå vidare med en avveckling av servicehuset.

Ärendet

Bolagets utredning har visat på ett omfattande underhållsbehov. De underhållsåtgärder som behöver göras är bland annat byte av stammar på samtliga våningsplan, byte av värmesystem, byte av system för ventilation samt att el och brandlarm moderniseras. Kök och badrum är inte anpassade efter dagens standard och behöver därför bytas ut.

I de utredningar och kalkyler som gjorts har de lägenheter som idag hyrs av SHIS inkluderats i det nya seniorboendet.

Lägenhetsstrukturen behålls i största möjliga utsträckning. I det fortsatta arbetet kommer det ses över hur man skulle kunna bryta av de långa korridorer som präglar boendet och som ger det



en institutionell karaktär. Detta kan komma att påverka lägenhetsstrukturen något. Totalt ger det förslag som tagits fram i utredningen 213 lägenheter varav 20 st 1 rok, 166 st 2 rok och 27 st 3 rok.

Micasa Fastigheter och stadsdelsförvaltningen har diskuterat genomförandet av omvandlingen med därtill hörande underhåll. Det som enats kring är en etappvis avveckling och underhåll/anpassning i tre etapper.



Ett nytt kök med restaurang byggs för tillfället i fastigheten på beställning av stadsdelsförvaltningen vilket tillsammans med ett aktivitetscentra som stadsdelsförvaltningen har för avsikt att tillskapa kommer vara en resurs för seniorboendet.



Miljö

I utredningen har en miljöinventering gjorts som visar att det finns kasein i golvkonstruktionen. Inga andra miljöfarliga ämnen har påträffats.

Tidsplan

Den preliminära tidplanen visar att efter ett inriktningsbeslut kommer projektering fram till ett förfrågningsunderlag och ett underlag för genomförandebeslut pågå under våren 2020. Ett underlag för genomförandebeslut kan presenteras styrelsen hösten 2020 varefter en entreprenör upphandlas.

Produktionsstart för etapp 1 beräknas kunna bli i början av 2021. Varje etapp beräknas ta ett år för genomförande varför hela projektet kan avslutas kring årsskiftet 2024/2025.

Ekonomi

Investeringen omfattar ca 438 mnkr inklusive moms. Ytterligare information finns i investeringskalkyl, bilaga 1.

Den investeringskalkyl som tagits fram förutsätter att bolaget inte kommer att göra några investeringar i det badhus som också tillhör fastigheten. Badhuset är i behov av underhåll.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Micasa Fastigheters förslag

Projektet bidrar till bolagets och stadens mål för seniorboende. Micasa Fastigheter föreslår styrelsen att godkänna projektet och ta fram underlag för ett genomförandebeslut förutsatt kommunfullmäktiges godkännande av projektet.

Bilagor

1. Investeringskalkyl