

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

Genomförandebeslut

Hemställan från Stockholm Stadshus AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s anpassning och underhåll av fastigheten Köpenhamn 1 i Kista till en total investeringsutgift om 433 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s (Micasa Fastigheter) 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 gruppbestäder ingått. Huskropparna har stora underhållsbehov.

Under hösten 2017 sade stadsdelsnämnden upp hyreskontraktet för hus 3, med undantag för en gruppbestad. 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 för Stockholm Stadshus AB fattade i november 2019 ett inriktningsbeslut för projektet.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad, det är därför glädjande att förslaget innebär ett bidrag med 99 nya seniorlägenheter. Genom fler tillgängliga boenden för äldre stimulerar detta flyttkedjor som kan bidra positivt till stadens bostadsmål, samtidigt som det fyller ett viktigt behov av anpassade bostäder hos stadens äldre. Genom förslaget moderniseras den befintliga fastigheten, vilket ligger i linje med våra mål om en mer effektiv lokalanvändning. För att säkerställa genomförbarheten i denna och kommande investeringar är det viktigt att bolaget framgent ser över och utreder ytterligare besparings- och effektiviseringsmöjligheter i enlighet med god ekonomisk styrning och sund kostnadskontroll.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Investeringskalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap 1 § OSL)
3. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter, Köpenhamn 1
4. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter, Köpenhamn 1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård och Jan Valeskog (båda S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi välkomnar genomförandebeslutet som bland annat innebär att Kista servicehus får upprustade och underhållna lokaler, ett tillskott av 99 seniorlägenheter samt ett aktivitetscenter gemensamt för servicehuset och seniorboendet. Planeringen som funnits med redan i äldreboendeplanerna från förra mandatperioden, och där upprustningen av vård- och omsorgsboendet redan genomförts, är i linje med den omläggning av äldreboendeplaneringen som vår tidigare rödgrönrosa majoritet lade grunden till för att möta det väntade stora behovet av olika typer av bostäder för äldre. Då samlade sig staden för första gången på decennier till ett långsiktigt och heltäckande grepp om planeringen av bostäder för äldre, där fördjupad samverkan med markplaneringen spelar en strategisk roll liksom utveckling av tillgängliga boendeformer för äldre i behov av främst trygghet och gemenskap. Micasa Fastigheter

i Stockholm AB fick därmed äntligen börja planera för nya vård- och omsorgsboenden och för första gången i bolagets historia även planera nya seniorbostäder. Det innebar också en stor satsning på att tillföra aktivitetscenter även till befintliga seniorboenden och en inriktning om att där så är möjligt även bygga seniorlägenheter på fastigheter där vård- och omsorgsboenden planeras.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s anpassning och underhåll av fastigheten Köpenhamn 1 i Kista till en total investeringsutgift om 433 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 16 september 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wångård, Jan Valeskog och Karin Gustafsson (alla S) och Clara Lindblom och Sara Stenudd (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

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.se](https://www.micasa.se) Micasa Fastigheter i Stockholm AB, Fastigheten Köpenhamn 1.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 15 juni 2020 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

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

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

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

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 21 april 2020 har i huvudsak följande lydelse.

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 gruppbestäderna som finns i hus 3 och 5 kommer att få nya placeringar och anpassas så att de blir fullvärdiga gruppbestäder enligt LSS.

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



Källa: [Micasa Fastigheter i Stockholm AB](#)

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.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi välkomnar genomförandebeslutet som bland annat innebär att Kista servicehus får upprustade och underhållna lokaler, ett tillskott av 99 seniorlägenheter samt ett aktivitetscenter gemensamt för servicehuset och seniorboendet. Planeringen som funnits med redan i äldreboendeplanerna från förra mandatperioden, och där upprustning av vård och omsorgsboendet redan genomförts, är i linje med den omläggning av äldreboendeplaneringen som vår tidigare rödgrönrosa majoritet lade grunden till för att möta det väntande stora behovet av olika typer av bostäder för äldre. Då samlade sig staden för första gången på decennier till ett långsiktigt och heltäckande grepp om planeringen av bostäder för äldre, där fördjupad samverkan med markplaneringen spelar en strategisk roll liksom utveckling av tillgängliga boendeformer för äldre i behov av främst trygghet och gemenskap. Micasa Fastigheter i Stockholm AB fick därmed äntligen börja planera för nya vård och omsorgsboenden och för första gången i bolagets historia även planera nya seniorbostäder. Det innebar också en stor satsning på att tillföra aktivitetscenter även till befintliga seniorboenden och en inriktning om att där så är möjligt även bygga seniorlägenheter på fastigheter där vård- och omsorgsboenden planeras.