

Utlåtande Rotel I, Rotel II (Dnr KS 2020/1045)

Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s ombyggnation av fastigheten Dalen 20 i Enskededalen

Genomförandebeslut

Hemställan från Stockholms Stadshus AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s underhåll och anpassning av fastigheten Dalen 20 i Enskededalen till en total investeringsutgift om 424 mnkr inklusive moms godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

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. 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).

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Förslaget innebär ett tillskott av många nya seniorlägenheter i ett område med god tillgång till service och kommunikation. Stockholm ska vara en äldrevänlig stad och det uppnås bland annat genom en ökad tillgänglighet till seniorbostäder i staden. Fler tillgängliga och anpassade bostäder för äldre ökar möjligheterna till ett självständigt liv och kan bidra till en senareläggning av behovet av att flytta till ett vård- och omsorgsboende. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd avser att inrätta ett aktivitetscenter kopplat till det blivande seniorboendet. Ett sedvanligt hyresförhållande kommer att upprättas avseende aktivitetscentret. Vi ser positivt på förslaget och välkomnar det kommande tillskottet av nya seniorlägenheter i Stockholm.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Micasa Fastigheter Dalen 20
2. Investeringskalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap 1 § OSL)
3. Protokollsutdrag Micasa Fastigheter Dalen 20

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av Micasa Fastigheter i Stockholm AB:s underhåll och anpassning av fastigheten Dalen 20 i Enskededalen till en total investeringsutgift om 424 mnkr inklusive moms godkänns.

Stockholm den 11 november 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Joakim Larsson

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Rashid Mohammed (V) enligt följande.

Det är positivt att det åtminstone kan bli seniorbostäder med aktivitetscenter när stadsdelsnämnden nu har beslutat att stänga servicehuset. De 205 seniorlägenheter som tillkommer i Enskededalen är välkomna då behovet av seniorlägenheter är extra stort i östra söderort. Samtidigt vill vi betona vikten av att bolaget arbetar för att hålla nere hyresnivåerna, vilket var något som vi betonade i samband med beslutet om Boendeplan 2019 i juni 2018.

Utbyggnad av seniorlägenheter med aktivitetscenter är i linje med den omläggning av äldreboendeplaneringen som vår dåvarande rödgrönrosa majoritet lade grunden till i syfte 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 såväl till nya som befintliga seniorboenden och en inriktning om att där så är möjligt även bygga seniorlägenheter på fastigheter där vård- och omsorgsboenden planeras.

Remissammanställning

Ärendet

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 Boendepplan för 2020 med utblick mot 2040. 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.

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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 12 oktober 2020 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

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

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 och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 augusti 2020 har i huvudsak följande lydelse.

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.

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.

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.