



**Handläggare**  
Signelill Björk

**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm  
AB

## **Utredningsbeslut för nyproduktion av ca 50 seniorbostäder på fastigheten De gamlas vänner 7 i stadsdelen Enskededalen,**

samt förändrad markanvändning av en befintlig verksamhetsbyggnad på fastigheten De gamlas vänner 7 i stadsdelen Enskededalen

### **Styrelsens förslag till beslut**

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen ger VD i uppdrag att utreda möjligheten till nyproduktion av ca 50 seniorbostäder samt att utreda möjligheten till ändrad markanvändning för befintlig verksamhetsbyggnad uppförd 1911 från allmänt ändamål till bostadsändamål inom fastigheten De gamlas vänner 7 i Enskededalen.

### **Sammanfattning**

Enligt den av styrelsen beslutade planen för utbyggnad av seniorbostäder ska ca 1100 nya seniorbostäder byggas till år 2040. Fastigheten De gamlas vänner 7 i Enskededalen kan rymma ca 50 seniorlägenheter och aktivitetscentra.

Utöver att utveckla nya seniorbostäder på fastigheten kan därtill markanvändning av en befintlig verksamhetsbyggnad ändras från allmänt ändamål till bostadsändamål och ge ca 40 hyreslägenheter.

### **Bakgrund**

De gamlas vänner 7 ägs av Stockholms kommun och Micasa innehar tomträtt. Fastigheten inrymmer två befintliga, sammanlänkade byggnader. Ett vård- och omsorgsboende i en byggnad från 1960-talet om ca 9530 kvm bruttoarea (BTA),

Hemmet för gamla. Därtill en byggnad från 1911 som idag hyrs av SHIS och har en BTA om ca 5150 kvm.

Enligt den av styrelsen beslutade planen för utbyggnad av seniorbostäder ska ca 1100 nya seniorbostäder byggas till år 2040. Micasa Fastigheter har tecknat ett markanvisningsavtal med exploateringsnämnden för att planlägga för ca 50 seniorbostäder utefter Gamla Tyresövägen.



*Fastigheten De gamlas vänner 7*

Den äldre befintliga verksamhetsbyggnaden från 1911 klarar inte kraven för ett vård- och omsorgsboende. Micasa Fastigheter föreslår att byggnaden tas med i planarbetet för att ändra markanvändningen från allmänt ändamål till bostadsändamål vilket möjliggör att byggnaden kan användas för det ändamålet.



*Verksamhetsbyggnad från 1911*



*Verksamhetsbyggnad från 1911 vy från Gamla Tyresövägen*

## Ärendet

### Området och projektförutsättningar

Micasa Fastigheter har låtit Link arkitektur ta fram förslag på hur fastigheten kan utvecklas. Förslaget består av 3 punkthus längs med Gamla Tyresövägen samt ytterligare ett punkthus väster om Hemmet för gamla.

Fastigheten ligger längs med Gamla Tyresövägen. Mittemellan Sandborgs och Kärrtorps tunnelbana stationer. Busslinjer trafikerar längs Gamla Tyresövägen med en busshållplats invid fastigheten De gamlas vänner 7. Matbutiker och service finns vid både Kärrtorps tunnelbana och vid Dalens centrum.



Micasa Fastigheter har tecknat ett avtal om markanvisning för nyproduktion av seniorbostäder och stadsbyggnadsnämnden har



*Fastighetens läge längs Gamla Tyresövägen markerad med rött kryss*

beslutat om att planarbete kan påbörjas. Exploateringsnämnden avser ta beslut om kompletterande markanvisning för ändrad markanvisning av befintlig verksamhetsbyggnad under november 2022.

### Tidplan och ekonomi

Planarbetet planeras att påbörjas så snart exploateringsnämnden tagit beslut om markanvisning om ändrad markanvändning för befintligt verksamhetsbyggnad från 1911. Planarbetet beräknas ta ca 2 år. Byggstart kan ske 2025 och inflyttning beräknas kunna ske 2027.

Utredningskostnader fram till inriktningsbeslut/samråd beräknas uppgå till ca 3,5 mnkr.

### Risker

Planområdet utsätts för trafikbuller från Gamla Tyresövägen. Fastigheten har flera platser där vatten riskerar att samlas vid kraftigt skyfall. Utformning av nya byggnader och mark behöver ta hänsyn till detta. En elnätstation finns vid fastighetens västra gräns. Risk finns att detaljplanen kan överklagas vilket påverkar tidsplanen.



## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

## **Micasa Fastigheters förslag**

Styrelsen uppdrar åt VD att utreda möjligheten till nyproduktion av ca 50 seniorbostäder samt att utreda möjligheten till ändrad markanvändning för befintlig verksamhetsbyggnad uppförd 1911 från allmänt ändamål till bostadsändamål inom fastigheten De gamlas vänner 7 i Enskededalen.

Maria MannerholmMaria  
Mannerholm  
VD  
Micasa Fastigheter  
i Stockholm AB

## **Bilagor**

1. Volymstudie

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Maria Mannerholm, VD

**Datum**

2022-12-05