



Handläggare
Johan Khan

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Utredningsbeslut avseende ombyggnad av Fabriken 37

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner att en förstudie startas kring genomförande av underhåll i fastigheten Fabriken 37 och ger VD i uppdrag att återkomma med underlag för ett inriktningsbeslut.

Sammanfattning

Fabriken 37 är belägen på Södermalm i närheten av Hornstull och består av två byggnader som är sammanbundna på nedre plan. I fastigheten hyr Södermalms stadsdelsnämnd lokaler och driver Bergsunds vård- och omsorgboende med 123 lägenheter. Det finns åtta seniorbostäder, ett antal kommersiella lokaler och parkeringsgarage i två plan.

Denna förstudie som föreslås startas kommer att utreda fastighetens underhållsbehov såsom stambyte samt en översyn av ventilations- och värmesystem. Utredningen omfattar även behov av insatser för energioptimering samt övriga underhållsåtgärder som bedöms nödvändiga. Förstudien planeras pågå från augusti 2024 till mars 2025. Utgångspunkten är att underhållet genomförs etappvis för att begränsa behovet av evakuering till andra boenden samt minska störningar i stadens totala utbud av vård- omsorgsbostäder. Bolaget kommer gemensamt med Södermalms stadsdelsförvaltning och i samråd med äldreförvaltningen att ta fram en kommunikationsplan för projektet.

Micasa Fastigheter föreslår att styrelsen godkänner att en förstudie startas kring genomförande av underhåll i Fabriken 37.

Bakgrund

Fastigheten Fabriken 37 är belägen på Folkskolegatan 26-30 respektive Bergsunds strand 43 i nära anslutning till Hornstull inom Södermalms stadsdelsområde. Fastigheten uppfördes 1974 och rymde ursprungligen ett bostadshotell för pensionärer. Sedan 2004 ägs och förvaltas fastigheten av Micasa Fastigheter som byggt om, moderniserat och i samband med detta även inrättat ett antal seniorbostäder i fastigheten.



Fabriken 37 består av två byggnader som är sammanbundna på nedre plan via garaget. Det finns tre våningar med lokalyresgäster, bland annat ett gym, utbildningslokaler och ett parkeringsgarage om två plan som delvis ligger under marknivå. Ovanpå de kommersiella våningarna finns två byggnader där Södermalms stadsdelsnämnd hyr och driver Bergsunds vård- och omsorgsboende med 123 lägenheter. I fastigheten finns även åtta seniorbostäder med hyresrätt.





Ärendet

Projektet

Fastigheten som är från 1974 har haft ett antal stopp och översvämningar. Mot bakgrund av dessa incidenter, och att rören utifrån sin ålder kan ha uppnått sin tekniska livslängd, innebär att Micasa år 2018 genomförde en teknisk utredning av fastigheten för att fastställa vilket underhållsbehov som finns.

Den tekniska utredningen kom fram till att det sammanfattningsvis förelåg ett behov av att byta samlingsledningar, liggande stammar i källarplan och byta vertikala stammar till följd av stora brister och rostangrepp. Övrig känd problematik är takläckage på grund av dåligt tätskikt, underdimensionerad ventilation samt värme- och inusteringsproblem.

Mot bakgrund av ovanstående finns därav behov av en heltäckande översyn av underhållsbehovet. Denna förstudie som föreslås startas kommer närmare att utreda vilket underhållsbehov som finns i fastigheten såsom stambyte av hela fastigheten och ventilations- och värmesystem. Utredningen omfattar även energioptimering samt övriga underhållsåtgärder som bedöms vara nödvändiga.

Syftet med utredningen av Fabriken 37 är att genom en förstudie se över projektets möjligheter för att åtgärda identifierade underhållsbehov samt att hitta lösningar där projektet kan genomföras med en så liten påverkan som möjligt för de verksamheter som bedrivs inom fastigheten.

Utgångspunkten är att underhållet genomförs i etapper så vård- och omsorgsboendet kan fortsätta att bedrivas i ett av husen under projektet. Det begränsar behovet av evakuering och bibehålla stadens resurs i form av platser i vård- och omsorgsboende. Arbetet inom de kommersiella lokalerna kommer att planeras av Micasa i samarbete med respektive hyresgäst med målet att minimera påverkan på fastighetens kommersiella hyresgäster.

Tidplan

Förstudien planeras pågå från augusti 2024 till mars 2025. Ett förslag till inriktningsbeslut kan därmed tas upp i styrelsen våren 2025. Förslag till inriktningsbeslut i kommunfullmäktige planeras ske i augusti 2025 och förslag till genomförandebeslut beräknas kunna tas upp i styrelsen i februari 2027. Utifrån resultatet av förstudien och det kommande genomförandebeslut, planeras byggstart preliminärt till mars 2027.



I och med att projektet planeras att genomföras etappvis estimeras projekttiden till 18 månader per etapp samt några månader för etablering. Detta innebär en total estimerad produktionstid på drygt tre år och genomförandet av underhållsåtgärderna beräknas därmed vara klart i januari 2030.

Ekonomi

Projektkostnaden uppskattas uppgå till ett investeringsbelopp över 300 mnr, inklusive moms. Det innebär att inriktnings- och genomförandebeslut behöver godkännas av kommunfullmäktige. Utredningskostnader för förstudien beräknas uppgå till cirka 2,5 mnr, inklusive moms.

Miljö

Under förstudien kommer en miljöinventering att genomföras. Målet är att i projektet hantera förekomster av miljöfarliga ämnen.

Kommunikation

Projektet kommer att påverka och beröra flertalet intressenter under projektets gång. En planerad, tydlig och kontinuerlig kommunikation är viktig för genomförandet av projektet och ska bidra till ökad förståelse och trygghet under projektets gång. Vad gäller vård- och omsorgsboendet har Micasa och Södermalms stadsdelsförvaltning påbörjat arbetet med att ta fram en kommunikationsplan i samråd med äldreförvaltningen. Planen innefattar flertalet olika intressenter samt möjliga frågeställningar som kan uppkomma samt hur och vem som ska besvara dessa. Micasa kommer inleda dialogen med bolagets lokalhyresgäster och seniorhyresgäster.

Risker

I detta tidiga skede av projektet är riskerna framför allt kopplade till tidplanen som kan påverkas av de beslut som ska fattas i olika skeden och instanser. Evakuering av boende och lokalhyresgäster är en känslig process som också kan påverka tidplanen. Utvecklingen av byggkostnaderna kan påverka möjligheten att genomföra projektet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasas Fastigheter där dialog har skett med Södermalms stadsdelsförvaltning. Äldreförvaltningen har informerats om den planering som har inletts.

Synpunkter och förslag

Förstudien av fastighet Fabriken 37 där Södermalms stadsdelsförvaltning driver Bergsunds vård- och omsorgsboende ska utreda fastighetens underhållsbehov avseende exempelvis tekniska installationer och stammar. Målet med åtgärderna är att ge bolaget



en under många år lönsam och i stort underhållsfri fastighet med en förbättrad energiprestanda och inomhusklimat.

Projektet ska bidra till en långsiktig och hållbar förvaltning av fastigheten och genomförs inom ramen för bolagets uppdrag om att tillhandahålla välskötta, trygga och tillgängliga bostäder för stadens äldre i enlighet med bolagets ramprogram. Fastigheten är strategiskt viktig för stadens äldreomsorg och bidrar till att möta stadens ökande behov av vård- och omsorgsboende för äldre.

Micasa Fastigheter föreslår mot bakgrund av ovanstående att styrelsen godkänner att en förstudie inleds och ger bolaget i uppdrag att ta fram ett underlag för inriktningsbeslut.

Maria Mannerholm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Bilagor

1. Projektdirektiv

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2024-06-04