



**Handläggare**  
Catherine Mäkinen

**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

## Utredningsbeslut avseende underhåll och utveckling av fastigheten Trehörningen 1

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

1. Styrelsen godkänner att en förstudie inleds kring genomförande av underhåll samt möjlig utveckling av fastigheten Trehörningen 1 och ger VD i uppdrag att återkomma med underlag för ett inriktningsbeslut.

### Sammanfattning

Fastigheten Trehörningen 1 är belägen i Gröndal inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning som förhyr en stor del av ytorna och driver Trekantens servicehus. Det finns även ytor för restaurang, vårdcentral och gymnasium i fastigheten. Huset är byggt 1986 och har genomgått löpande underhåll och viss ombyggnation. Huset har inte genomgått någon större renovering. Micasa har genomfört inventeringar av fastighetens skick som bland annat påvisar att en stor del av vatten- och avloppssystemet har uppnått sin tekniska livslängd. För att åtgärda underhållsbehoven kommer stora ombyggnadsinsatser krävas med en tillfällig tomställning av byggnaden. Det finns behov av en förstudie som gör en heltäckande översyn av underhållsbehovet. Under förstudien kommer bolaget i samarbete med stadsdelsförvaltningen utreda hur fastigheten inom ramen för projektet kan utvecklas och fortsätta vara en resurs för stadens äldreomsorg och möta stadens behov av goda bostäder för äldre. Därutöver kommer det även fortsättningsvis att finnas utrymmen för vårdcentral, gymnasium och eventuellt andra verksamheter som möter stadsdelens behov.

#### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3, Kista  
Box 1298  
164 29 Kista

Tfn: 08 508 360 00  
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1  
Bankgiro: 5690-3875  
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001  
Moms/regnr: 01-556581-7870

*Micasa Fastigheter*  
– en del av Stockholms stad

## Bakgrund

Fastigheten Trehörningen 1 är belägen på Lövholmsvägen 25 intill sjön Trekanten i Gröndal inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning.



Trehörningen 1 uppfördes som servicehus av Svenska Bostäder år 1986 och Micasa Fastigheter förvärvade fastigheten 2004. Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning förhyr en stor del av ytorna och driver Trekantens servicehus med 100 lägenheter i lokalerna. Övriga hyresgäster är Region Stockholm som hyr lokal för en vårdcentral och utbildningsförvaltningen som driver en gymnasieskola. Det finns även ytor för restaurang.



## Ärendet

Huset är byggt 1986 och har genomgått löpande underhåll och viss ombyggnation. Huset har inte genomgått någon större renovering. Micasa har genomfört inventeringar av fastighetens



skick som bland annat påvisar att en stor del av vatten- och avloppssystemet har uppnått sin tekniska livslängd och även exempelvis fasad, fönster och balkonger behöver ses över för att renoveras eller bytas ut.

### Projektet

Mot bakgrund av ovanstående finns behov av en förstudie som gör en heltäckande översyn av underhållsbehovet. Utgångspunkten är att projektet omfattar en genomgripande upprustning av fastigheten så att samtliga installationer, såsom vatten- och avlopp, blir av modern standard. Micasa bedömer att underhållsarbetet kommer att få stor påverkan på verksamheten och de äldre som bor i fastigheten. Det nuvarande servicehuset behöver därav tomställas inför renoveringen.

Micasa har haft en dialog med stadsdelsförvaltningen kring deras behov och önskemål och fastighetens framtida användning. I enlighet med stadens äldreboendeplan ökar behovet av bostadsbedömda boenden för äldre på sikt. Under förstudien kommer bolaget i samarbete med stadsdelsförvaltningen utreda hur fastigheten inom ramen för projektet kan utvecklas och fortsätta vara en resurs för stadens äldreomsorg och möta stadens behov av goda bostäder för äldre och även eventuellt andra verksamheter som möter stadsdelens behov. Därutöver kommer det även fortsättningsvis att finnas utrymmen för bolagets lokalhyresgäster som vårdcentral och gymnasium.

### Tidplan

Förstudien beräknas vara klar till hösten 2025 och därmed skulle ett förslag till inriktningsbeslut kunna tas upp för beslut i bolagets styrelse under slutet av 2025 och i kommunfullmäktige under våren 2026. Ett förslag till genomförandebeslut beräknas utifrån det kunna tas upp i kommunfullmäktige i slutet av 2027 och renoveringen skulle därmed kunna starta under våren 2028.

### Ekonomi

En preliminär bedömning är att projektkostnaden kan komma att överstiga 300 mnkr, inklusive moms. Som en del av förstudien kommer en extern kalkylator anlitas för att ta fram en projektram inför inriktningsärendet. För förstudien uppskattas en kostnad om ca 3 mnkr, inklusive moms.



## Miljö

Inom ramen för förstudien kommer en miljöinventering samt skyfalls- och dagvattenutredning att genomföras. Målet är att i projektet hantera förekomster av miljöfarliga ämnen och att förebygga risker kopplat till översvämningar. I samband med miljöinventeringen ingår att genomföra en återbruksinventering inför renoveringen.

## Kommunikation

En planerad, tydlig och kontinuerlig kommunikation med berörda intressenter är viktig för genomförandet av projektet. En kommunikationsplan kommer att tas fram i nära samråd med stadsdelsförvaltningen som ansvarar för information till verksamhet, boende och närstående i servicehuset. Micasa ansvarar för dialogen med bolagets lokalhyresgäster.

## Risker

I detta tidiga skede är riskerna framför allt kopplade till tidplanen som kan påverkas av de beslut som ska fattas i olika skeden och instanser samt genomförandet av projektet. I och med att projektet även kommer att se över underhållsbehov i lokaler som i dagsläget inrymmer restaurang, vårdcentral och gymnasium finns en viss risk för att även lokalhyresgäster kan behöva evakueras under delar av projektet.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i dialog med Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning. Äldreförvaltningen har informerats om den planering som har inletts.

## Synpunkter och förslag

Förstudien av fastighet Trehörningen 1 ska utreda fastighetens underhållsbehov. Målet med åtgärderna är att genomföra nödvändigt underhåll och ge bolaget en under flera år hållbar och i stort sett underhållsfri fastighet med en förbättrad energiprestanda och inomhusklimat.

Målet är också att i samarbetet med stadsdelsförvaltningen utreda hur fastigheten inom ramen för projektet kan utvecklas och fortsätta vara en resurs för stadens äldreomsorg och möta stadens behov av goda bostäder för äldre i enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen och bolagets uppdrag.



Fastigheten bedöms vara strategiskt viktig för stadens äldreomsorg och har ett attraktivt geografiskt läge.

Micasa Fastigheter föreslår mot bakgrund av ovanstående att styrelsen godkänner att en förstudie inleds kring genomförande av underhåll samt möjlig utveckling av fastigheten och ger bolaget i uppdrag att ta fram ett underlag för inriktningsbeslut.

Maria Mannerholm  
VD  
Micasa Fastigheter  
i Stockholm AB

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Maria Mannerholm, VD

**Datum**

2024-09-04