



**Handläggare**  
Tommy Sjökvist  
Larisa Freivalds

**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

## Utredningsärende avseende utveckling av fastigheten Skolörten 2

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

1. Styrelsen godkänner att en förstudie inleds kring utveckling av fastigheten Skolörten 2 och ger VD i uppdrag att återkomma med underlag för ett inriktningsbeslut.

### Sammanfattning

Skolörten 2 är uppförd 1974 för att användas som servicehus. På fastigheten finns nio stycken byggnader varav fem hyrs av Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning och resterande fyra är tomställda. Samtliga byggnader har i dagsläget ett stort underhållsbehov då de flesta installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Micasa Fastigheter har tidigare undersökt att renovera byggnaderna och omvandla till seniorbostäder. Resultatet från undersökningen har visat på nedskrivningar för fastigheten och ett negativt ekonomiskt resultat. Fastigheten bedöms inte heller möjlig att omvandla till ett modernt och effektivt vård- och omsorgsboende i enlighet med bolagets ramprogram. Micasa har haft en dialog med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning kring deras behov och fastighetens framtida användning då efterfrågan av servicehuset har minskat. En förstudie som utreder alternativa användningsområden och en utveckling av fastigheten föreslås för att möta framtida behov.

Micasa bedömer att fastigheten Skolörten 2 är utvecklingsbar för exempelvis vård- och omsorgsboende, seniorbostäder med aktivitetscenter, hemtjänst och dagverksamhet. Bolaget föreslår att en förstudie tas fram för att utveckla fastigheten till att kunna möta stadens ökade behov av trygga och tillgängliga bostäder för äldre samt övriga lokaler som tillgodoser stadsdelsförvaltningens framtida behov.

## Bakgrund

Fastigheten Skolörten 2 ligger på Riddersviksvägen/Sandviksvägen i Hässelby villastad. Byggnaderna uppfördes 1974 som servicehus och ägs idag av Micasa Fastigheter. Fastigheten har nio huskroppar med två till fyra våningar. En byggnad används till administration, restaurang och gemensamma ytor och användningen av de övriga åtta byggnaderna är för bostäder. Det finns även ett tillhörande garage som är placerat under innergården. Den totala ytan av byggnaderna tillsammans uppgår till cirka 15 000 kvadratmeter varav endast 3 800 kvadratmeter är bostadsyta. Fastigheten är en äganderätt och har en areal på drygt 16 000 kvadratmeter.

I dagsläget hyr Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning fem byggnader där Skolörtens servicehus bedrivs med totalt 88 stycken lägenheter. Tidigare hyrde stadsdelsförvaltningen samtliga byggnader på fastigheten och hade då totalt 138 stycken servicehuslägenheter. På grund av minskad efterfrågan av servicehus inkom en uppsägning av hyreskontraktet för fyra byggnader år 2019. Dessa fyra byggnader innehållandes 50 lägenheter har Micasa därefter hyrt ut till Stiftelsen Hotellhem i Stockholm som boende för nyanlända. SHIS avslutade sitt kontrakt i december 2023 då behoven av lägenheter för målgruppen har minskat.



*Hus 3, 5, 6, 7 och 9 hyrs av stadsdelsförvaltningen. Hus 1, 2, 4 och 8 har varit uthyrt till SHIS till och med december 2023.*

Byggnaden har i dagsläget ett stort underhållsbehov då de flesta installationer och komponenter har uppnått sin tekniska livslängd, som till exempel vatten- och avloppssystemet, ventilationssystemet och tätskikt i garage m.m. Micasa har tidigare undersökt att



renovera befintliga byggnader och har, i samband med att stadsdelsförvaltningen sa upp delar av Skolörtens servicehus, sett över möjligheten att omvandla fastigheten till seniorbostäder. På grund av lokalernas utformning med källare och souterräng kan inte tillräckligt med bostadsyta hyras ut, vilket i kombination med det stora underhållet leder till ett negativt ekonomiskt resultat med nedskrivningar för fastigheten. Fastigheten bedöms på grund av sin utformning inte vara möjlig att omvandla till ett modernt och effektivt vård- och omsorgsboende i enlighet med bolagets ramprogram.

Micasa har haft en dialog med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning kring deras behov och fastighetens framtida användning. Stadsdelsförvaltningen har framfört att efterfrågan av lägenheter i servicehuset har minskat de senaste åren samtidigt som behov i form av tillgängliga seniorbostäder, vård- och omsorgsboende samt lokaler för hemtjänst ökar. Stadsdelsförvaltningen har mot bakgrund av detta framfört önskemål om att se över möjligheterna att utveckla fastigheten med alternativ som bättre möter upp framtida behov. En förstudie som utreder alternativa användningsområden och en utveckling av fastigheten föreslås.

## Ärendet

### Projektet

Micasa Fastigheter bedömer att fastigheten Skolörten 2 är utvecklingsbar för vård och bostäder. Enligt den stadsövergripande äldreboendeplanen 2024 ska Micasa bygga ett vård- och omsorgsboende med 80 lägenheter med önskad inflyttning år 2035. Då det är stor konkurrens om utvecklingsbar mark skulle det vara lämpligt att pröva att förlägga det önskade vård- och omsorgsboendet inom Micasas befintliga fastighet.

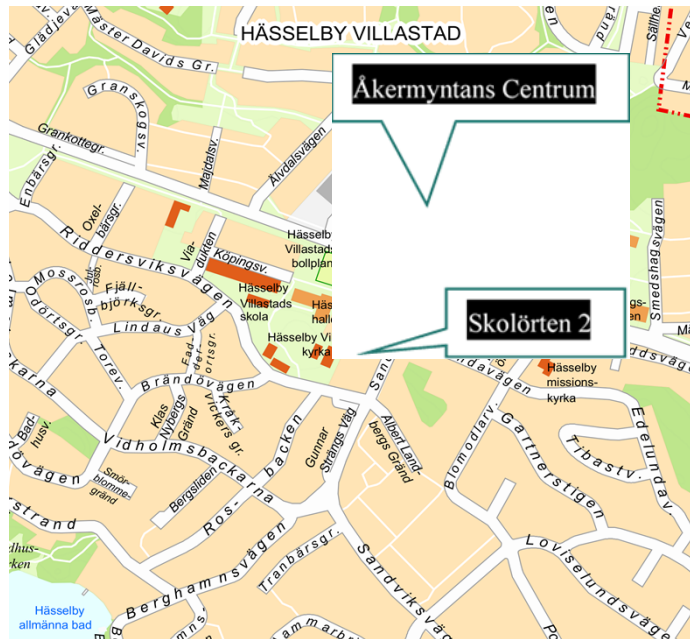
Staden har även behov av att bygga fler seniorbostäder och öppna träfflokaler för äldre. Utöver vård- och omsorgsboende bedöms fastigheten kunna utvecklas med nya seniorbostäder med aktivitetscenter och reguljära bostäder. Utvecklingen ska leda till trygga och tillgängliga bostäder med god hållbarhet ur såväl miljömässig- som social- och ekonomisk hållbarhet. Även dagverksamhet och hemtjänstlokaler kan vid behov tillskapas. Då fastigheten är stor finns möjlighet att avstycka del av fastigheten till en annan bostadsaktör och på så vis delfinansiera projektet.

Befintlig detaljplan är från 1972 och anger att Skolörten 2 ska nyttjas som bostäder. Planändring kan komma att krävas för utveckling av fastigheten. I gällande översiktsplan är fastigheten inom ett område där kompletteringar kan göras inom ramen för befintlig markanvändning. Fastigheten angränsar till ett område där omfattande komplettering av bostäder och service kan ske enligt gällande översiktsplan. Norr om fastigheten på andra sidan Lövstavägen pågår ett antal förtätningar vid Åkermynthans centrum och längs Växthusvägen.



Det finns relativt få befintliga och planerade seniorbostäder i Hässelby samtidigt som andelen personer över 65 år i Hässelby-Vällingby kommer att öka med 3 300 individer fram till 2030. I stadsdelarna Hässelby Villastad och Kälvesta bedöms 35-42 procent av sammanboende hushåll och 17-22 procent av ensamhushållen ha de ekonomiska förutsättningarna för att efterfråga en nyproducerad seniorbostad. Omgivande bebyggelse med äldre villabebyggelse och flerbostadshusbebyggelse från bland annat 1950-talet bedöms kunna ha sämre tillgänglighet.

Busshållplats finns vid fastigheten där man kan ta sig till Hässelby strand och Spånga station regelbundet. Närmaste tunnelbanestation finns i Hässelby strand cirka två kilometer bort. Ca 200 meter norr om fastigheten ligger Åkermynthans centrum där buss kan tas till Vällingby centrum och Kista centrum med god turtäthet. I Åkermynthans centrum finns livsmedelsbutik, apotek, bibliotek, vårdcentral och restaurang. Skolörten 2 har utöver detta även närhet till Mälaren. Sammantaget bedömer bolaget att platsen är attraktiv för nya moderna seniorbostäder.



### Preliminär tidsplan

Förstudien beräknas pågå under hösten 2024 och resultera i ett ställningstagande om ny detaljplan krävs och i så fall tas ett underlag fram för ansökan om planbesked. Arbetet kan starta när stadsdelsförvaltningen har inkommit med en beställning till Micasa. En grov tidsplan för fortsatt projekt ser ut enligt följande:

Förstudie	hösten 2024
Planbesked och planstart	våren 2025
Inriktningsbeslut	våren 2027
Antagen detaljplan	hösten 2027
Genomförandebeslut	hösten 2027
Projektering och upphandling	2027 - 2029
Byggstart	2030
Inflytt	2032

### Ekonomi

Utredningskostnader för förstudie och kommande detaljplanearbete bedöms uppgå till ca 6 miljoner kronor. Projektkostnaden för genomförandet av nyproduktionen uppskattas uppgå till ett investeringsbelopp över 300 miljoner kronor. Detta innebär att inriktnings- och genomförandebeslut behöver godkännas av kommunfullmäktige.

### Kommunikation

Projektet kommer att påverka Hässelby-Vällingbys stadsdelsförvaltning och deras befintliga hyresgäster. Micasa



kommer ta fram en kommunikationsplan i samarbete med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning.

### Risker

Risker som kan identifieras i detta tidiga skede är tidsplan, ekonomi och genomförbarheten i projekten där hållbarhetsfrågor behöver beaktas. En annan omständighet är tillfälligt tomställda lokaler som kan skapa otrygghet i närområdet. Tekniskt sett är tomten delvis kuperad och det är relativt höga bullernivåer åt Sandviksvägen.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB i dialog med Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning. Äldreförvaltningen har informerats om den planering som har inletts.

### Synpunkter och förslag

Bolaget föreslår att styrelsen godkänner att en förstudie tas fram för att utveckla fastigheten med målsättningen att möta stadens ökade behov av vård- och omsorgsboende och trygga och tillgängliga seniorbostäder med aktivitetscenter. Förstudien ska resultera i ett underlag för ansökan om planbesked till stadsbyggnadsnämnden.

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