



Handläggare
Catherine Mäkinen

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Inriktningsärende avseende nyproduktion av LSS-boende på fastigheten Tjördalen 7

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen beslutar att ge VD i uppdrag att, efter beställning från socialförvaltningen, inleda projektering av ett nytt LSS-boende på fastigheten Tjördalen 7 och att ta fram ett underlag för genomförandebeslut.

Sammanfattning

Micasa Fastigheter har, efter beställning av socialförvaltningen, tagit fram en volymstudie för att bygga ett LSS-boende på fastigheten Tjördalen 7 i Hagsätra. Micasa Fastigheter redogör i detta ärende för omständigheterna kring denna beställning och den framtagna volymstudien. Under förutsättning av en beställning inkommer från socialförvaltningen önskar Micasa Fastigheter styrelsens uppdrag att inleda projektering och framtagande av underlag för ett genomförandebeslut.

Bakgrund

Fastigheten Tjördalen 7 ligger i Hagsätra. Detaljplanen upprättades 1957 och tomten är en så kallad A-tomt, en tomt för allmänt ändamål. Grannfastigheten Tjördalen 4 ägs av Micasa Fastigheter där det pågår detaljplanarbete för nyproduktion av seniorbostäder. På den andra grannfastigheten, Tjördalen 6, finns en idrottsanläggning som ägs av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB).

Fastigheten Tjördalen 7 är idag bebyggd med en fastighet som inrymmer en före detta skolläkarmottagning. SISAB som är tomträttsinnehavare har inte längre behov av fastigheten. Då SISAB

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



inte längre har behov av Tjärdalen 7 tog socialförvaltningen initiativ till att tillsammans med Micasa Fastigheter pröva möjligheten att uppföra en ny byggnad för ett LSS-boende på fastigheten. Den befintliga byggnaden är inte funktionell för målgruppen eller möjlig att anpassa och behöver därför rivas för att möjliggöra byggnation av gruppboendet.

Under 2023 erhöll Micasa Fastigheter en beställning från socialförvaltningen för att göra en förstudie avseende möjligheterna att uppföra en ny byggnad anpassad för ett gruppboende enligt LSS på fastigheten Tjärdalen 7.

SISAB har ställt sig positiv till att överlåta tomträtten till Micasa Fastigheter. Under förutsättning att styrelsen godkänner förvärvet av tomträtten (hanteras i separat ärende) kommer en diskussion kring villkoren för detta att inledas i nästa skede av projektet.

Ärendet

Behovet av gruppboendestäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS, är stort i staden och en del av detta behov behöver tillgodoses genom friliggande byggnader.

Projektet

Utifrån beställningen från socialförvaltningen har Micasa låtit ta fram en volymstudie/förstudie (se bilaga 1). I volymstudien redovisas en byggnad på ca 400 kvm med sex lägenheter, gemensamma utrymmen och personallokaler. I volymstudien redovisas översiktligt även utemiljön och angöringsytor.

Volymstudien har presenterats för socialförvaltningen och beställaren anser att förslaget är en bra grund att gå vidare med. Socialförvaltningen har ett samarbete med Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning som kommer hyra och driva verksamhet i lokalerna.

Ekonomi

En investeringskalkyl har tagits fram vilken ger ett positivt resultat (se bilaga 3). För att föra processen vidare har Micasa tagit fram och överlämnat en tidig hyresoffert som underlag för ett inriktningsbeslut i socialnämnden (se bilaga 2). Beslut planeras ske i socialnämnden under samma månad som Micasas styrelse fattar beslut om ärendet.



Miljö

I enlighet med ägardirektiv har Tjärdalen projekterats att nå en miljöbyggnad klass silver. Inför demontering av befintlig byggnad kommer återbruksinventering att utföras. Inventeringen kommer att utökas med utredning om befintlig betong kan återbrukas till grundläggningmaterial.

Risk

En utmaning i projektet är de betydligt ökade byggkostnaderna. För att projektet ska uppnå en för staden godtagbar nettohyreskostnad för LSS-bostäder och bli en hållbar investering kommer bolaget att lägga stort fokus på att identifiera kostnadsdrivande faktorer och minimera kostnader utan att göra avkall på rådande krav. Ett sätt kan vara att projektet upphandlas gemensamt med två andra LSS-projekt.

Tidplan

En preliminär tidplan för projektet visar att en upphandling av entreprenör kan ske första delen av 2025. Projektering och underlag för genomförandebeslut kan vara framtaget under kvartal 3 år 2026 och en inflyttning i gruppboenden kan vara aktuell under kvartal 4 år 2027.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i dialog med socialförvaltningen.

Micasa Fastigheters förslag

Behovet av gruppboenden enligt LSS, är stort i staden. Detta projekt bidrar till att möta det rådande underskottet av boendeplatser för målgruppen. Micasa Fastigheter föreslår styrelsen att ge VD i uppdrag att, efter beställning från socialförvaltningen, inleda projektering av ett nytt LSS-boende på fastigheten Tjärdalen 7 och att ta fram underlag för genomförandebeslut.

Maria Mannerholm

VD

Micasa Fastigheter

i Stockholm AB

Bilagor

1. Volymstudie Tjärdalen 7
2. Hyresoffert Tjärdalen 7
3. SEKRETESS Investeringskalkyl Tjärdalen 7

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2024-12-04