



Bilaga 2 sekretessbeläggs i enlighet med
Offentlighets- och sekretesslagen
Kapitel 19 § 1

Handläggare: Gunnar Ohlsén
Telefon: 08-50836096

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter

Genomförandebeslut avseende ombyggnation/omvandling av fastigheten Dalen 20 i Enskededalen

Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen beslutar för sin del att projektet med underhåll och omvandling av fastigheten Dalen 20 till seniorboende genomförs samt föreslår att koncernstyrelsen respektive kommunfullmäktige godkänner projektet med en investeringsutgift enligt bilaga 1
2. Styrelsen beslutar under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande uppdra åt VD att upphandla och genomföra projektet

Maria Mannerholm
VD

Sammanfattning

Micasa Fastigheter redogör i detta ärende för ett antal åtgärder som planeras för fastigheten Dalen 20. Åtgärderna omfattar omvandling till seniorboende samt underhåll av befintliga servicehuslägenheter med adress Bersågränd 7-11 och Dalens Allé 10-12.

Micasa Fastigheter föreslår att bolaget får i uppdrag av styrelsen att upphandla och genomföra åtgärderna utifrån den investeringskalkyl som tagits fram.

Bakgrund

Fastigheten Dalen 20 utgör ett helt kvarter i Enskededalen nära tunnelbanan och det lokala centrumet med en total yta om ca 33.000 kvm. Fastigheten inrymmer 166 servicehuslägenheter, ett vård- och omsorgsboende som hyrs av Ersta Diakoni, 27 lägenheter som förhyrs av SHIS, en simhall, ett bibliotek samt andra mindre förhyrningar.



I början av 2019 kontaktades bolaget av Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning då de hade erhållit ett uppdrag av sin nämnd att utreda en avveckling av servicehuset i fastigheten



Dalen 20. Stadsdelen har tre servicehus och beläggningen på dessa var låg och stadsdelsförvaltningen hade mycket höga kostnader för tomgångshyror. I stadsdelsförvaltningens uppdrag ingick att samverka med Micasa Fastigheter kring möjligheten att omvandla servicehuset till seniorboende. Micasa Fastigheter har därför genomfört i ett första skede en utredning av underhållsbehov samt förutsättningarna att omvandla till ett seniorboende och efter att inriktningsbeslut fattats genomfört en programprojektering.

Enskede-Årsta-Vantör Stadsdelsnämnd fattade 2020-03-05 beslut om avvecklingen av Enskededalens servicehus. Micasa Fastigheters styrelse fattade 2019-12-05 ett inriktningsbeslut avseende underhåll och anpassning till seniorboende av fastigheten Dalen 20, bilaga 1. Styrelsens inriktningsbeslut godkändes av kommunfullmäktige 2020-05-04.

Ärendet

Bolagets utredning har visat på ett omfattande underhållsbehov. De underhållsåtgärder som behöver göras är bland annat byte av stammar på samtliga våningsplan, byte av värmesystem, byte av system för ventilation samt att el och brandlarm moderniseras. Kök och badrum är inte anpassade efter dagens standard och behöver därför bytas ut.

I de utredningar och kalkyler som gjorts har de lägenheter som idag hyrs av SHIS inkluderats i det nya seniorboendet.

Lägenhetsstrukturen behålls i största möjliga utsträckning. I det förslag som projektet tagit fram redogörs det för hur våningsplanen kan utformas för att kunna bryta de långa korridorerna som präglar boendet och som ger det en institutionell karaktär. Detta kan komma att påverka lägenhetsstrukturen något. Totalt ger det förslag som tagits fram i utredningen 205 lägenheter varav 52 st 1 rok, 125 st 2 rok och 28 st 3 rok.

Efter stadsdelsnämndens beslut om avveckling av servicehuset i mars har stadsdelsförvaltningen startat arbetet med avvecklingen. Den bedömning som stadsdelsförvaltningen idag gör är att alla boende kommer att ha flyttat ut från servicehuset under hösten 2021. Genomförande av underhåll och anpassning till seniorboende kommer att ske i tre etapper enligt nedanstående skiss. För etapp 1 arbetar stadsdelsförvaltningen utifrån att den delen ska vara tomställd i god tid innan Micasa planerar att sätta igång arbetena enligt nedanstående tidplan.



På bottenvåningen kommer projektet att anpassa ytorna med bland annat ett aktivitetscentra som stadsdelsförvaltningen har för avsikt att hyra och som kommer vara en resurs för bland

annat seniorboendet. Stadsdelsförvaltningen avser att behålla flera av de lokaler som de idag hyr på bottenvåningen.



Miljö

I utredningen har en miljöinventering gjorts som visar att det finns kaseinhaltigt flytspackel på golven. Flytspacklet kommer att tas bort i projektet. Inga andra miljöfarliga ämnen har påträffats.

Ambitionen i projektet är att uppnå Miljöbyggnad silver.

Ekonomi

Micasa Fastigheter har utifrån den genomförda förstudien och programprojekteringen tagit fram en kalkyl på kostnaden för underhåll och omvandlingen till seniorboende. En investeringskalkyl har tagits fram utifrån detta som visar på ett positivt resultat, se bilaga 2.



Den investeringskalkyl som tagits fram förutsätter att bolaget inte kommer att göra några investeringar i det badhus som också tillhör fastigheten.

Tidsplan

Projektering och planering kommer att pågå under hela 2020 för att möjliggöra en upphandling av projektet under första halvåret 2021. Produktionsstart för etapp 1 beräknas kunna bli under andra halvan av 2021. Varje etapp beräknas ta ett år för genomförande varför hela projektet kan avslutas kring årsskiftet 2024/2025.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Micasa Fastigheters förslag

Micasa Fastigheter föreslår att styrelsen beslutar under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande att uppdra åt VD att upphandla och genomföra underhåll och omvandling av fastigheten Dalen 20 med en total projektbudget enligt bilaga 2.

Bilagor

1. Inriktningsbeslut Dalen 20
2. Investeringskalkyl Dalen 20