



Handläggare
Catherine Mäkinen

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Utredningsbeslut avseende underhåll och utveckling av del av fastigheten Filen 4

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande:

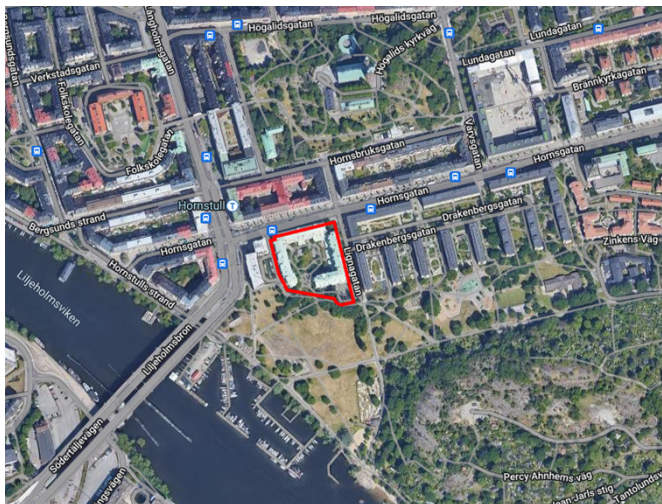
1. Styrelsen godkänner att en förstudie inleds kring genomförande av underhåll samt möjlig utveckling av del av fastigheten Filen 4 och ger VD i uppdrag att återkomma med underlag för ett inriktningsbeslut.

Sammanfattning

Fastigheten Filen 4 är belägen inom Södermalm stadsdelsförvaltning som förhär en stor del av ytorna och driver bland annat Hornstulls servicehus och två gruppbestäder. Det finns även ytor för mötesplatser, restaurang, vårdcentral, vård- och omsorgsboenden som hyrs och drivs av privata aktörer samt seniorbestäder och ett antal bostadshyreslägenheter. Fastigheten är byggd 1984 och har, förutom löpande underhåll, endast genomgått en större renovering av den del av byggnaden som ligger på Lignagatan 6-16. Micasa har genomfört inventeringar av resterande delar av fastigheten som bland annat påvisar att en stor del av vatten- och avloppssystemet har uppnått sin tekniska livslängd och att fasaden är i behov av renovering. För att åtgärda underhållsbehoven kommer stora ombyggnadsinsatser krävas med en tillfällig tomställning av del 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.

Bakgrund

Fastigheten Filen 4 är belägen på Hornsgatan 127-139 och Lignagatan 6-16 i nära anslutning till Hornstull inom Södermalms stadsdelsförvaltning.



Filen 4 uppfördes som servicehus för Svenska Bostäder år 1984 och Micasa Fastigheter förvärvade fastigheten 2004. Fastigheten består av två huskroppar där den ena delen, på Lignagatan 6-16, innehåller två vård- och omsorgsboenden som blockförhyrs och drivs av Attendo Sverige AB respektive Stiftelsen Bräcke Diakoni. I denna del av fastigheten finns även två gruppboendestäder enligt LSS som hyrs och drivs av Södermalms stadsdelsförvaltning samt en öppen mötesplats, Tellus fritidscenter.

Inom den andra delen av fastigheten, på Hornsgatan 127–139, hyr och driver Södermalm stadsdelsförvaltning Hornstulls servicehus med 88 lägenheter samt en öppen mötesplats, Lusthuset. Övriga hyresgäster är 12 seniorbostäder, 40 hyreslägenheter, en restaurang, lokaler för hår- respektive fotvård, en vårdcentral som förhyrs och drivs av Kry Primärvård samt lokaler som hyrs av Mansjouren och hyresgästföreningen.



Ärendet

Fastigheten är byggd 1984 och har genomgått löpande underhåll och en större renovering av huskroppen som ligger på Lignagatan 6-16. Micasa har nu genomfört inventeringar av resterande delar av fastigheten som ligger längst med Hornsgatan 127–139 som bland annat påvisar att en stor del av vatten- och avloppssystemet har uppnått sin tekniska livslängd och att fasaden är i behov av renovering.

Projektet

Mot bakgrund av ovanstående finns behov av en förstudie som gör en heltäckande översyn av underhållsbehovet i del av fastigheten mot Hornsgatan. Utgångspunkten är att projektet omfattar en genom-gripande 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 som bor i denna del av fastigheten. Det nuvarande servicehuset och senior- och hyreslägenheter behöver därav tomställas inför renoveringen. Huskroppen med vård och omsorgsbostäder behöver inte tomställas.

Micasa har haft en dialog med stadsdelsförvaltningen kring deras behov och önskemål och fastighetens framtida användning. I enlighet med stadens äldreboendeplan ökar behovet av boståndsbedömda 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 lokal- och bostadshyresgäster.



Tidplan

Förstudien beräknas vara klar till hösten 2025 och därmed skulle ett förslag till inriktningsbeslut kunna tas upp för beslut i bolagets styrelse och stadsdelsnämnden under slutet av 2025 och 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 övriga hyresgäster.

Risker

I detta tidiga skede bedöms riskerna framför allt vara kopplade till tidplanen som kan påverkas av de beslut som ska fattas i olika skeden och instanser samt genomförandet av projektet. Underhållsprojektet kommer att påverka Södermalms stadsdelsförvaltnings verksamhet liksom bolagets senior- och bostadshyresgäster. Det finns en risk för oro inför kommande projekt där tomställning kommer att behövas. I och med att projektet även kommer att se över underhållsbehov i övriga lokaler finns en viss risk för att även lokalhyresgäster kan behöva evakueras under delar av projektet. Det kan finnas en risk för att projektet under vissa faser kan påverka verksamheter i andra delen av fastigheten. Det är därför viktigt att kommunikationen även omfattar dessa hyresgäster.



Ärendets beredning

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

Synpunkter och förslag

Förstudien av del av fastighet Filen 4 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 förbättrat inomhusklimat.

Målet är också att 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 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 del av fastigheten Filen 4 och ger VD i uppdrag att återkomma med underlag för ett inriktningsbeslut.

Maria Mannerholm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2024-10-15