



Datum  
2023-01-30

Diarienummer  
Dnr MIC 2023/14

Stockholms Stadshus AB  
105 35 Stockholm  
remiss@stadshusab.se

## Svar på remiss av motion om att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering - SSAB 2022/157

### Sammanfattning

Micasa Fastigheter har fått ovan rubricerad remiss från Stockholms Stadshus AB för yttrande senast den 20 februari 2023. Motionären beskriver att staden nyttjar många lokaler och att lokalkostnader är stadens tredje största utgiftspost. Motionären anser att det finns alltför många lokaler som står outnyttjade under en stor del av dygnet och föreslår att det genomförs en stadsövergripande lokaleffektivisering i syfte att öka nyttjandegraden. Det föreslås att indikatorer ska utarbetas som mäter nyttjandegraden samt att mål sätts för stadens nämnder och bolag hur nyttjandegraden skulle kunna öka.

Micasa Fastigheter delar motionärens uppfattning att effektiv lokalanvändning är av stor vikt för att staden ska använda resurserna på bästa sätt. I och med att bolaget framför allt har olika former av bostäder och omsorgsverksamhet inom sitt bestånd är möjligheterna till samutnyttjande begränsade eller inte lämpliga.

I seniorbostäderna finns ofta möjligheter för hyresgästerna att nyttja aktivitetscentrens lokaler efter ordinarie öppettider. För bolagets omsorgsfastigheter kan ytor finnas och motionärens förslag kan ge stadens förvaltningar och bolag ökad medvetenhet och incitament i frågan. Micasa vill även lyfta fram att bolaget alltid eftersträvar att tillgängliga lokaler används så effektivt som möjligt, både vid tomställning och uppsägning. Vid nyproduktion är yteffektiviteten en viktig faktor ur flera aspekter.

#### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3  
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



## Ärendet

Stockholms Stadshus AB har remitterat en motion från Johan Nilsson (M) om att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering bland annat till Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Yttrandet ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 20 februari 2023.

Motionären beskriver att staden har många lokaler, både i egen ägo och inhyrda, och att lokalkostnader är stadens tredje största utgiftspost. Staden har genomfört lokaleffektiviseringar genom åren samt försökt upplåta tomma lokaler åt exempelvis föreningsliv. Motionären anser ändå att det finns alltför många lokaler som står outnyttjade. Mer arbete behöver göras för att i större utsträckning samutnyttja lokalerna under dygnets alla timmar. I och med att staden besitter en mångfacetterad verksamhet finns goda förutsättningar att öka nyttjandegraden i sina lokaler varför motionären föreslår att:

- Att genomföra en stadsövergripande lokaleffektivisering i syfte att öka nyttjandegraden i stadens lokaler.
- Att i stadens budget tydligare ge stadens nämnder och bolag uppdrag att arbeta för samutnyttjande av lokaler, även mellan förvaltnings- och bolagsgränser och gentemot civilsamhälle och andra aktörer.
- Att utarbeta indikatorer som mäter nyttjandegraden på stadens lokaler samt sätta mål för stadens nämnder och bolag hur nyttjandegraden skulle kunna öka.

## Micasa Fastigheters synpunkter

Som motionären lyfter fram så är effektiv lokalanvändning av stor vikt för att staden ska använda resurserna på bästa sätt. Det kan vara väsentligt att närmare se över hur nyttjandegraden kan öka för att minska stadens lokalkostnader samt bidra till ett minskat klimatavtryck.

Micasa Fastigheter har framför allt olika former av bostäder och omsorgsverksamhet inom sitt bestånd där möjligheterna till samutnytt-



jande kan vara begränsade eller inte lämpliga. I vissa av bolagets seniorbostäder finns aktivitetscenter som drivs av stadsdelsförvaltningarna. Redan idag finns ofta möjligheter för hyresgästernas trivselsråd att nyttja lokalerna efter ordinarie öppettider.

När det gäller bolagets omsorgsfastigheter hyrs lokalerna framför allt av stadsdelsförvaltningarna. Där kan finnas tillgång till utrymmen som kan vara utformade så att de är lämpliga att samutnyttja med hänsyn tagen till verksamheten som bedrivs i fastigheten. Bolaget kan emellertid inte råda huruvida hyresgästerna ska möjliggöra samutnyttjande. Däremot kan motionärens förslag ge stadens förvaltningar och bolag ökad medvetenhet och incitament i frågan.

Micasa vill även lyfta fram att bolaget alltid eftersträvar att tillgängliga lokaler används så effektivt som möjligt. Vid tillfällig tomställning ses möjligheterna över att temporärt hyra ut bostäder och lokaler i avvaktan på permanent användning för bolagets prioriterade målgrupper. Bolaget samarbetar exempelvis med övriga aktörer i staden gällande tillskapande av boende för nyanlända. Vid uppsägning av lokaler för en viss boendeform, exempelvis servicehus, prövas alltid möjligheten om fastigheten är lämplig att omvandla till seniorbostäder med hyresrätt. En viktig aspekt vid en ombyggnad är då att ytor och areor ska utnyttjas effektivt.

Möjligheterna att utnyttja lokalerna effektivt avgörs i många fall av lokalernas utformning. Många av Micasas befintliga omsorgsfastigheter, byggda på 1970-talet eller senare, är storskaliga byggnader med ineffektiv planlösning och dålig logistik. Micasa vill avslutningsvis lyfta fram att vid bolagets nyproduktion är yteffektiv utformning av stor vikt så drifts- och hyreskostnad kan hållas nere. Det är även viktigt att skapa en välfungerande arbetsmiljö med effektiva flöden och logistik för personalen. Lokaler som inte är anpassade för verksamheten riskerar att bli kostnadsdrivande ur flera aspekter, exempelvis om personal måste avsätta mycket tid för att förflytta sig.

Vänliga hälsningar



Maria Mannerholm  
VD

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Maria Mannerholm, VD

**Datum**

2023-02-20