



# AKTUELLT HOS MICASA

MICASA FASTIGHETER I STOCKHOLM AB • APRIL 2024



Vård- och omsorgsboendet i Årsta ska enligt förslaget få en kringbyggd gård som tar hänsyn till de boendes behov av trygghet och orienterbarhet.

## Nytt vård- och omsorgsboende planeras i Årsta

**En hemlik miljö med öppen planlösning – så är det nya vård- och omsorgsboendet i Årsta planerat att se ut.**

– Det har varit en lång resa med många frågeställningar att ta hänsyn till, säger Signelill Björk, fastighetsutvecklare i så kallade tidiga skeden.

Detaljplanarbetet för fastigheten Ånn, där det nya boendet är

planerat att byggas, påbörjades 2018. Målet är att huset är klart för inflyttning i slutet av 2027.

– Det har varit ett ganska långt planarbete. Förklaringen är att det har funnits många frågor att utreda, berättar Singelill.

Det handlar bland annat om en gammal ek som inte får fällas, en planerad förskola som inte var genomförbar på grund av buller, en ledning under fastigheten som

behöver flyttas och arkitektoniska krav på att byggnaderna ska likna den befintliga bebyggelsen i Årsta.

– Det har också tillkommit klimatfrågor som måste hanteras, som skyfallshantering, säger Signelill.

Förslaget inrymmer 72 vård- och omsorgslägenheter i fyra plan. Förutom vårdboendet planeras även för ca 60 seniorlägenheter, ett aktivitetscenter för äldre samt lokaler för hemtjänsten.



Signelill Björk, fastighetsutvecklare i tidiga skeden på Micasa.

---

Ett nyhetsbrev till nyckelpersoner i förvaltningar och till företrädare för stadens verksamheter.

Hallå där!

## Magnus Lind, projektledare VVS

Med fem års intervall filmas avloppsledningarna i Micasa fastigheter från insidan.

– Det gör vi för att upptäcka rost och sprickor, berättar Magnus Lind som är projektledare inom VVS.

### Är det verkligen nödvändigt?

– Gör vi inte det är risken stor att en vattenskada orsakar driftstörningar för våra hyresgäster och kostsamma skador på lösöre och fastighet. En gång vart femte år ska stammarna i flerfamiljshus spolas, det är branschpraxis. I samband med det filmar vi avloppsledningarna för att upptäcka skador.

### Vad tittar ni efter?

– Man siktar in sig på kritiska punkter, framför allt böjar mellan stående och liggande rör. Där blir påfrestningarna som störst.

### Vad resulterar upptäckterna i?

– Vi får en statusinventering efter varje filmning, där skadorna graderas från 1 till 4. En 4:a är så allvarlig att vi måste åtgärda

problemet direkt. Inventeringen ligger till grund för budget och underhållsplanering som våra tekniska förvaltare gör.



### Är det inte väldigt dyrt att filma?

– Det kostar, men allt underhållsarbete som kan göras planerat blir billigare än akuta insatser.

### Vattnet i rören är inte så rent – går det att upptäcka alla skador?

– Det är inte alltid lätt, mycket flyter omkring i vattnet. Man blir inte precis sugen på popcorn, om man säger så. Jag granskar själv alla filmer, men det är sällan som leverantören har missat en skada.

### Vilka skador är vanligast?

– Rost, begynnande sprickbildning och bakfall som uppstått på grund av sättningar i marken.

### Blir det ofta problem med stopp?

– Ja, tyvärr händer det. Då har främmande föremål spolats ner, men verksamheterna har blivit bättre på att bara spola ner toapapper och det kroppen producerar.



Magnus Lind

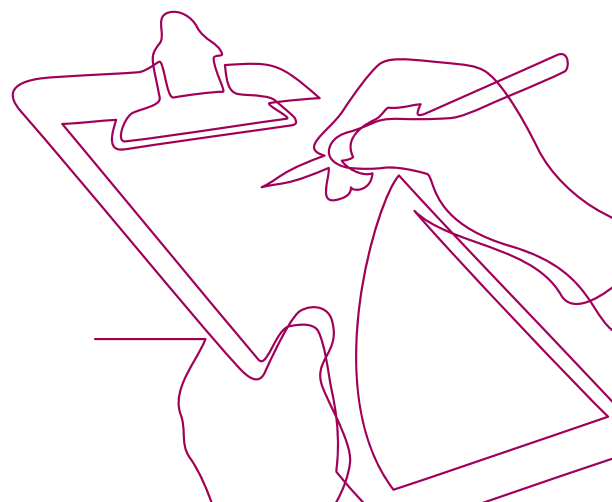
## Att svara på kundenkäten gör skillnad

Den 24 maj är sista dagen att svara på kundenkäten som skickats ut till alla verksamheter under april. Enkäten kom i år från AktivBo. Svaren hjälper oss på Micasa att förbättra vårt arbete som fastighetsägare och hyresvärd. Därför är det viktigt att varje verksamhet svarar på frågorna i enkäten. Ju fler svar, desto tydligare blir det för oss vad vi kan bli bättre på.

Tack vare svaren på förra årets kundenkät har vi bland annat:

- anställt en städcontroller som på heltid kontrollerar att våra städleverantörer följer våra avtal.
- inrättat en tjänst vars huvuduppgift är att se till att alla felanmälningar åtgärdas enligt den priolista som gäller.

- tillsatt en skadesanerare för att vattenskador ska kunna hanteras snabbare och effektivare.
- i samarbete med driftleverantörerna ändrat prio-listan så att exempelvis diskmaskiner i verksamhet ska åtgärdas inom två arbetsdagar.





## ”Vi måste förlänga kökens livslängd!”

**Alla köksmiljöer kräver tåliga material, men i avdelningskök är slitaget mycket tuffare än normalt. De används dygnet runt, året om.**

**– Vattnet är vår värsta fiende, säger förvaltningssamordnare Pär Ingvarsson.**

Luckor som hänger snett, sparksocklar som svällt av vatten och lådfronter utan handtag – så är det inte acceptabelt att avdelningskök ser ut efter bara några år.

– De är både hem och arbetsplats och behöver inte bara fungera utan även vara trevliga, säger Pär Ingvarsson.

Nu satsar Micasa på kvalitetskök med slittåliga material och tio års garanti. Bland annat investe-

rar man i bänkskivor i kompakt kompositmaterial och köksmoduler märkta med bästa utsläppsklassificeringen, M1, vilket garanterar både hållbara och hälsosamma inomhusmiljöer.

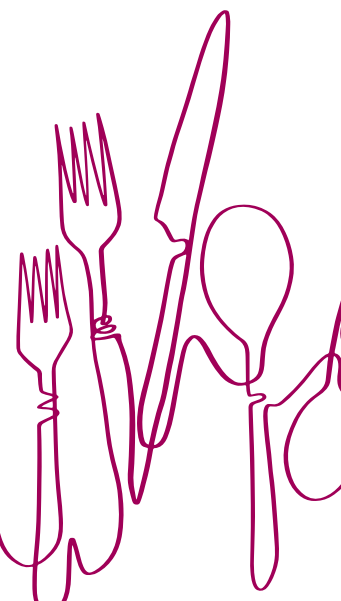
– Hållbara material är den ena åtgärden, den andra är att nå ut till all personal med information om vilka skador vatten kan orsaka i köken, säger Pär Ingvarsson.

På Kattrumpstullens vård- och omsorgsboende har man satt in nio nya, slittåliga kök. Verksamheten har varit delaktig i allt från utformning till kulörer.

– Det känns positivt att man satsar på köken och har valt hållbara material och mycket hög kvalitet – även på vitvaror, säger enhetschefen Håkan Borg.

Även på Brommagården har fem hållbara kök satts in.

– De här materialvalen fördubblar kostnaden, men vi måste förlänga kökens livslängd! Det är varken billigt eller hållbart att byta ut dem efter bara några år, säger Pär Ingvarsson.





Linda Gagnestam och Hanna Schüldt utgör duon Musikkraft.

## Musiken väcker minnen till liv

Att konstupplevelser förbättrar hälsan inom äldreomsorgen finns det mycket forskning som visar.

– Det viktigaste är att mötas i musiken. Med musikens hjälp väcks minnen och känslor till liv, säger Linda Gagnestam.

Hon och hennes kollega Hanna Schüldt är båda musikterapeuter och sångpedagoger. Med sång, musik, sjalar och rytmiska ägg skapar duon, som kallar sig *Musikkraft*, interaktiva föreställningar.

Den ena konserten blir sällan den andra lik. Duon berättar att de oftast har ett hum om vilken repertoar de ska köra.

– Men sen väljer vi låtar som vi känner passar för just den publik vi har framför oss.

Under pandemin blev det tydligt hur viktig kulturen är för de äldre. En utredning resulterade i att Stockholm fick ett kompetenscentrum och webbplatsen *Kultur för äldre*. Här kan man till reducerat pris boka kultur, bl a *Musik för kropp och själ* med Musikkraft.

Liselott Berg är aktivitetsledare på Blomsterfondens äldreboende i Älvsjö som har haft besök av Musikkraft. Hon berättar att livemusik är en krydda i tillvaron.

– Ett sådant här besök betyder jättemycket! Jag blev väldigt inspirerad till vår egen allsång.

### Kultur för äldre

Kulturprogram med reducerat pris kan bokas av verksamheter inom äldreomsorgen i både kommunal och privat regi i Stockholms stad. Läs mer på [kulturforaldre.stockholm.se](http://kulturforaldre.stockholm.se)

## Vänta med att putsa fönster!

Senast den 30 april varje år sopas gruset upp från marken på Micasas fastigheter. En förutsättning är att det inte är frostgrader, eftersom vattnet som används vid sopningen då fryser och kan orsaka halka. Trafikkontoret sopar stadens trottoarer och gator under maj månad, med målet att det ska vara klart den 15 maj. Vill man bara putsa fönster en gång i vår kan man alltså med gott samvete vänta lite till, tills dammet har lagt sig i maj!



## Upplevelsen av tid

Alvaro Campo är konstnären bakom "Plats för omätbar tid" – en bänk i trä och sten. Den står utanför Kista vård- och omsorgsboende. Konstnären beskriver syftet så här: Här är en plats för dig att uppleva omätbar tid (...) Tid som den är i naturen (...) Tiden en människa behöver för att känna trädens närvaro.

