



Fastigheten De gamlas hem i Enskede.

I staden står kronan högt i kurs

Träd påverkar både klimatet och människorna i staden på ett positivt sätt.

– Vårt mål är att plantera fler träd på våra fastigheter, säger trädgårdsmästaren Marie Öckert på Micasa.

Att träd och grönska har en kylande effekt på temperaturen, renar luften från föroreningar och motverkar översvämningar är allmänt känt. Forskning har också sedan länge visat att träd och grönska påverkar människors hälsa på ett positivt sätt. Trädkronor gör oss helt enkelt lugnare, friskare och mer fokuserade. Den kunskapen

har lett fram till formeln 3+30+300, ett slags riktlinje för planering av träd i stadsmiljö som hela världen har börjat anamma:

- **300** meter, mer ska ingen ha till ett grönområde.
- **30** procents krontäckning över ett bostadsområde ger stora hälsofördelar.
- **3** träd ska synas från hemmet (men det är grönskan snarare än antalet som är avgörande).

På Micasas fastigheter växer det i dagsläget cirka 4 300 träd som

regelbundet inventeras.

– När vi vet hur de mår vet vi också vilka insatser de är i behov av, förklarar Marie Öckert.

Hon ser att det finns mycket Micasa Fastigheter både kan göra och lära ut för att bättre dra nytta av trädens egenskaper i stadsmiljön.

– Vi behöver plantera fler träd och av olika arter, nå ut med kunskap om trädens betydelse för klimatet nära husen och förklara nackdelarna med stora hårdgjorda ytor.



Marie Öckert, trädgårdsförvaltare.

Hallå där!

Projektägare Tommy Sjökvist

Under de kommande 10–15 åren planerar Micasa för cirka 30 ny- och ombyggnationer i sina fastigheter.

– Det kräver en annan organisation att bygga än att förvalta. Därför har två roller som Projektägare inrättats, säger Tommy Sjökvist.

Vad gör du som projektägare?

– Jag är beställare i större projekt och samordnar frågor och svar. Jag har cirka fem projekt parallellt. Mycket, särskilt vid ombyggnation, handlar om problemlösning.

Vem gjorde det tidigare?

– Det låg på förvaltaren. Men nu är vi i ett läge då väldigt många av våra fastigheter ska totalrenoveras på samma gång. Det kräver mycket tid och är svårt att kombinera med andra ansvarsområden man har som förvaltare, exempelvis akuta åtgärder.

Hur förbättrar rollen Micass verksamhet?

– Nu har vi resurser att hjälpa stadsdelsförvaltningen med många av de frågor som avser projekten.

– Den nya organisationen ger oss tid att se över och förbättra

arbetssätt och processer vid framför allt ombyggnation. Med två projektägare ser vi till att göra jobbet enhetligt och återföra erfarenheter och lärdomar till Micasa. Det blir en bättre kontroll under hela projektet. När vi jobbar förebyggande, inte reaktivt, blir kvaliteten högre och samtidigt sparas både tid och pengar.

Vad är målet för dig som projektägare?

– Det är att bygga rätt från början. Vi följer upp att ramprogrammen och projekteringsanvisningarna utvecklas utifrån erfarenheter.

– När slutförda projekt lämnas över till verksamheten ska allt fungera från första dagen. För att säkerställa det tar vi fram mallar, tidplaner och processer där viktiga hålltider framgår. Brister vid inflyttning tar ju annars udden av glädjen att komma in i nya fina lokaler. Det vill vi undvika.

Hur ser ditt samarbete med SDF ut?

– Jag fångar in stadsdelsförvaltningens intressen och hjälper dem förstå fastighetsrelaterade frågor. SDF kan verksamheterna – min uppgift är att översätta de behoven så att de uppfylls i husen.

– När en stadsdelsförvaltning är inblandad i ett projekt samarbetar vi kring ärendena och samskriver tjänsteutlåtandena inför inriktnings- och genomförandebeslut. Det blir ett nära samarbete som resulterar i en bättre produkt.

Vilken är den största utmaningen?

– Det finns många, men att se helheten är en av dem. Dagens krav och direktiv på fastigheter ska kombineras med verksamhetens behov. Målet är att inte behöva utföra någon ombyggnation eller ändring på så lång tid som möjligt. Om det krävs en ändring ska vi se till att ha flexibla byggnader som underlättar för det.

Vad gillar du med rollen?

– Det är fantastiskt att vara med i de här projekten! Man lär sig nya saker och det är både intressant och spännande. Att samarbeta med stadsdelsförvaltningarna och ta många svåra frågor framåt, lösa allt på bästa sätt, är engagerande. Det kan vara både tekniska och kommunikativa frågor. Så jag är både en medlare, översättare och tolk.



Tommy Sjökvist,
projektägare.

Tommy Sjökvist är projektägare för det vård- och omsorgsboende med kringbyggd gård, som Micasa ska bygga i Årsta.



Illustration: MAF arkitekter – del av Tengbom.

Omsorgsfullt planerat i Bagarmossen

Ett nytt bostadsområde växer fram mellan Skarpnäck och Bagarmossen. Här planerar Micasa för ett nytt vård- och omsorgsboende.

– Det blir 72 bostäder i en vacker omgivning, berättar Signelill Björk på Micasa.

Detaljplanen för området vann laga kraft i april. Den gäller ett område med 700 bostäder, förskola och en skola för 1 200 elever. Där ska Micasa fastigheter bygga ett vård- och omsorgsboende med 72 lägenheter, en träffpunkt för äldre och

en dagverksamhet som drivs av Skarpnäcks stadsdelsförvaltning.

– Vi har i ett tidigt skede haft dialog med Skarpnäcks stadsdelsförvaltning för att ta fram grundskisser över planlösningen som tillgodoser behovet av ytor och funktioner, säger Signelill.

Utformningen följer Micassas ramprogram för vård- och omsorgsboenden, där forskning om åldrande och demens ligger till grund för många av de interiöra lösningarna. Planlösningarna utformas för att stötta och underlätta de flöden som

finns i ett vård- och omsorgsboende. Exempelvis är lägenheterna placerade så att dörrarna öppnas direkt ut mot avdelningens gemensamma ytor. Det gör det lätt för de boende att orientera sig och söka upp andra för en stunds social samvaro.

De öppna ytorna gör också att medarbetarna kan se och inkludera de boende på ett helt annat sätt än i ett vårdboende med långa korridorer.

Målet är att interiören ska vara hemlik samtidigt som utformningen ger de förutsättningar som behövs för en väl fungerande vårdarbetsplats.

Vy mot skogen

Byggnaden blir L-formad. Personal- ytor, träffpunkt och dagverksamhet ligger på entréplanet. Boendeplanen blir fyra stycken med vardera två enheter. Varje enhet har nio bostäder.

– Fasadkulören är inte bestämd ännu, men det blir en putsad fasad med stora gemensamma balkonger åt söder. Därifrån är det utsikt mot skogen, över fastighetens gård. Det blir en väldigt fin miljö för våra äldre, berättar Signelill.

Byggstart är planerad till årsskiftet 2026–2027 och inflyttning preliminärt under 2028.



Signelill Björk, fastighetsutvecklare tidiga skeden.



Felanmälan

Vid akuta fel (som stopp i avlopp, strömavbrott och stillastående hiss) ring alltid

08-508 360 01

Utanför ordinarie öppettider svarar jouren.