



Punkt 16
på föredragningslistan vid
styrelsens sammanträde
9 september 2008

Till
Styrelsen för Micasa Fastigheter i
Stockholm AB

Förslag till inriktningsärende avseende ombyggnad av kv. Väduren 16 till seniorlägenheter och vård- och omsorgsboende

Allmänt

Vädurens Servicehus ligger på Roslagsgatan 20 och omfattar 15 224 kvm BTA. Den byggdes ursprungligen 1981. Ombyggd delvis 1995. I gatuplanet finns restaurang och övriga gemensamma ytor som t ex samlingssal. Fastigheten fungerar som servicehus och vård- och omsorgsboende.

I bottenvåningen finns även en förskola, vilken förutsätts vara kvar även efter ombyggnaden.

Bakgrund

Behovet av servicehus – samt vård – och omsorgsplatser minskar i innerstaden på sikt. Behovet kommer däremot öka efter 2020, varför det är angeläget för staden och bolaget att behålla fastigheter i innerstaden för framtida behov inom äldreomsorgen.

Under 2007 inleddes en diskussion med Norrmalms stadsdelsförvaltning angående verksamheten i servicehuset Väduren. I det inledande skedet har bolaget arbetat fram ett förslag till omvandling av fastigheten tillsammans med stadsdelen som omfattar både seniorboende, omsorgsboende och kommersiella lokaler.

I nuläget utgår planeringen från att stadsdelen inte kommer att förhyra några lokaler i fastigheten. Fördelningen av vårdboende – respektive seniorlägenheter kan därför förändras beroende på efterfrågan på lokaler inom vårdsektorn.

Under en övergångsperiod kan även lägenheterna användas för studentboende om det inte finns efterfrågan av vård- och omsorgsboende.



Underhållsbehov

Ytskikten i lägenheterna är i stort behov av underhåll. Ca 80 procent av lägenheterna har tapeter och mattor från byggåret. Framförallt måste ytskikten i badrummen renoveras, för att undvika framtida vattenskador. Fönstren är i stort behov av ommålning.

Elsystemet har inte åtgärdats sedan fastigheten byggdes. Armaturerna måste bytas till nya energisnåla och lägenheternas elsystem behöver bytas till ett så kallat 5-ledarsystem.

Ventilationen är uttjänt och behöver bytas för att förbättra inomhusklimatet och förbättra energieffektiviteten.

Vad gäller vattensystemet i fastigheten, är det främst blandare och avstängningsventiler som är i dåligt skick. Fastighetens värmeundercentral är från byggnadsåret och måste bytas i sin helhet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i fastigheten är tillfredsställande. Vid en ombyggnad kommer dock ytterligare anpassningar att ske för att möta framtida krav och önskemål.

Program

I detta förslag föreslås bottenvåningen byggas om till en galleria med restaurang, café och butiker. Förhoppningen är att få in butiker som helt eller delvis vänder sig till den målgrupp som finns i fastigheten.

En del av gårdarna föreslås glasas in för att få en mer inbjudande entré samt större ytor för den kommersiella delen, samt möjliggöra en delning av entré för boende och öppna ytan.

På plan 1 och 2 byggs 44 omsorgsbostäder med terrasser, nya balkonger och gemensamhetsutrymmen. I de fyra översta planen kan 64 seniorbostäder byggas. Några mindre lägenheter om 1 rok på ca 55 kvm är planerade. För att möta den framtida efterfrågan ligger dock tyngdvikten på lägenheter om 2½ rok - 3½ rok på 70-



90 kvm. För att kunna nå samtliga lägenheter byggs loftgångar, som samtidigt fungerar som uteplatser till en del lägenheter. Övriga lägenheter får balkonger. Även lägenheternas förråd kommer att ligga på de fyra översta planen.

Evakuering

Fastigheten måste tömmas inför ombyggnaden. Stadsdelen kan införa intagningsstopp och sedan evakuera de hyresgäster som finns kvar.

Ekonomi

Uppskattad produktionskostnad inkl. projektering mm, uppgår till ca 16 700 kr/kvm inkl moms. Uppskattad totalkostnad uppgår till ca 254 mkr inkl moms.

Genomförande

Förslagshandlingar kan upprättas under hösten 2008 och våren 2009. Under förutsättning att erforderliga beslut fattas, kan ombyggnaden vara färdigställd under hösten 2011.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att uppdra åt VD att påbörja programarbetet för ombyggnad av fastigheten.

Stockholm 2008-08-25

Anders Nordstrand
VD

Bilagor

Planritning 2008-05-05





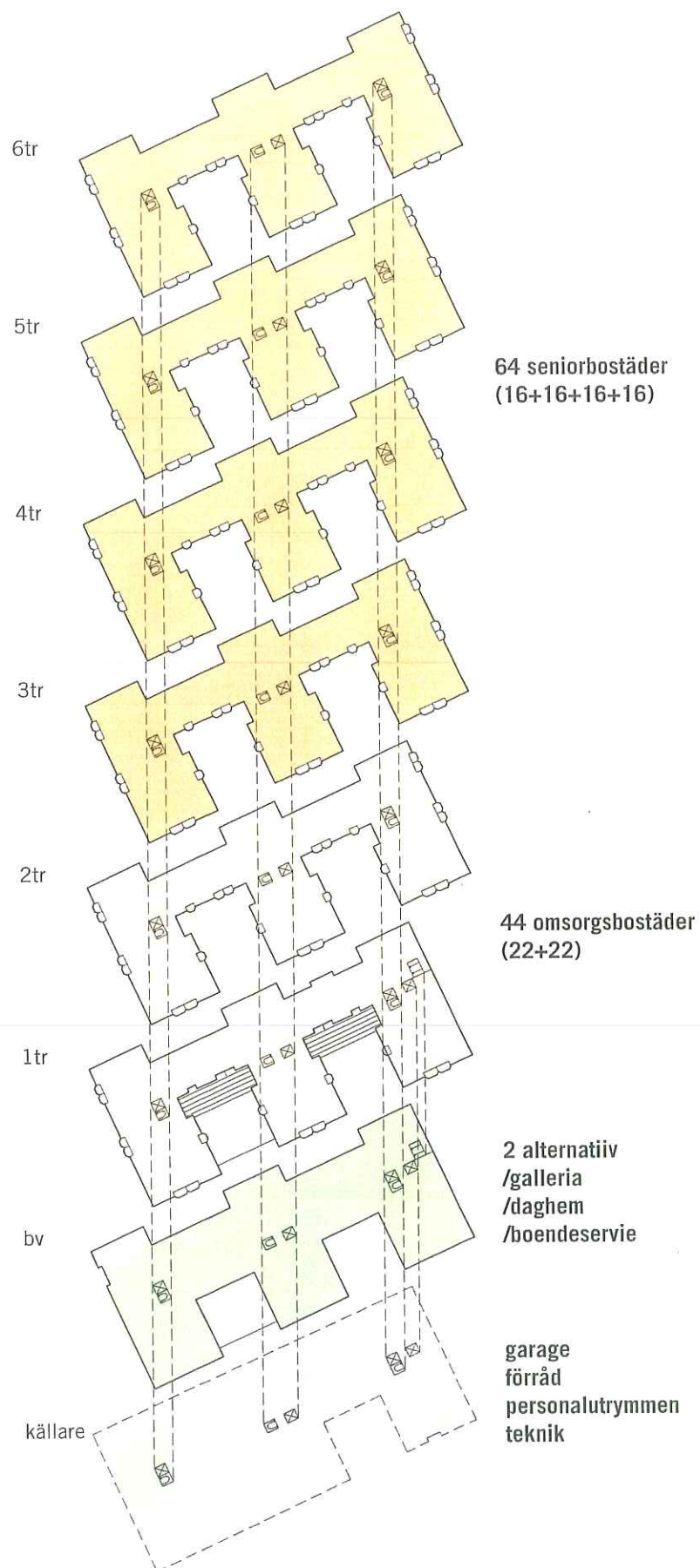
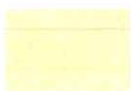
bef. verksamheter

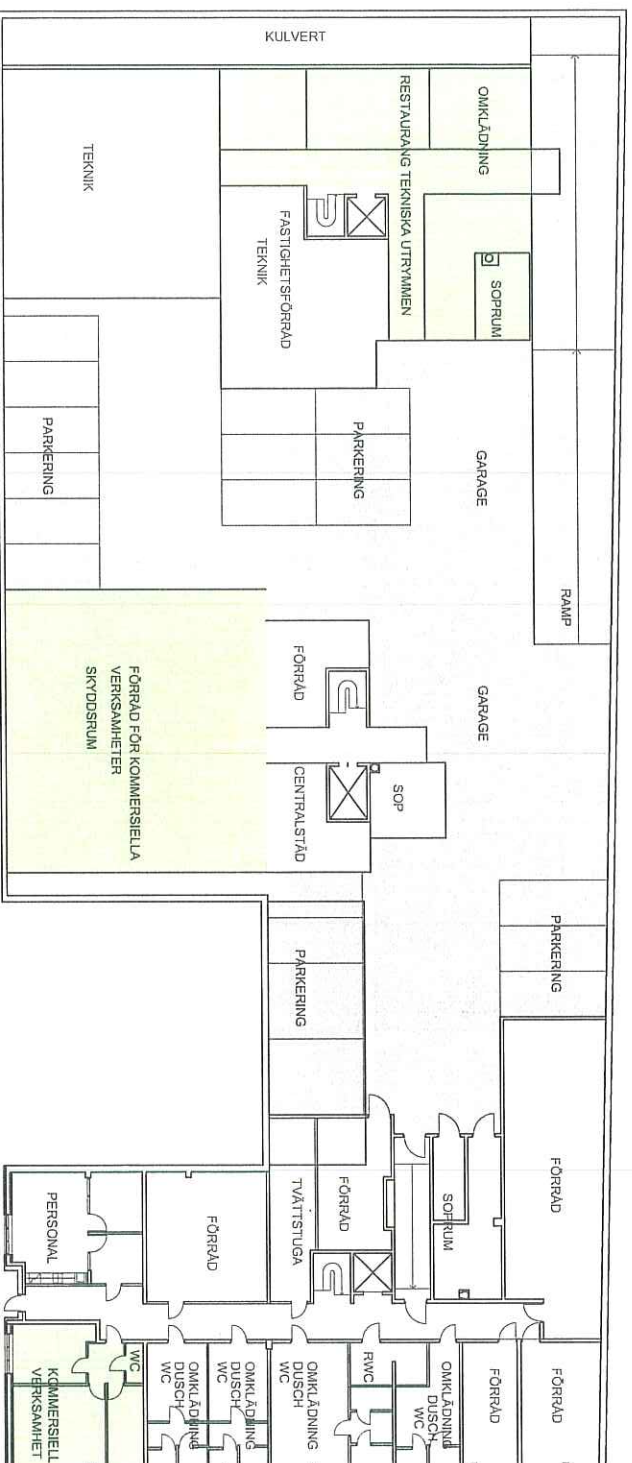
omsorgsboende

personalutrymmen

kommersiella ytor

seniorbostäder





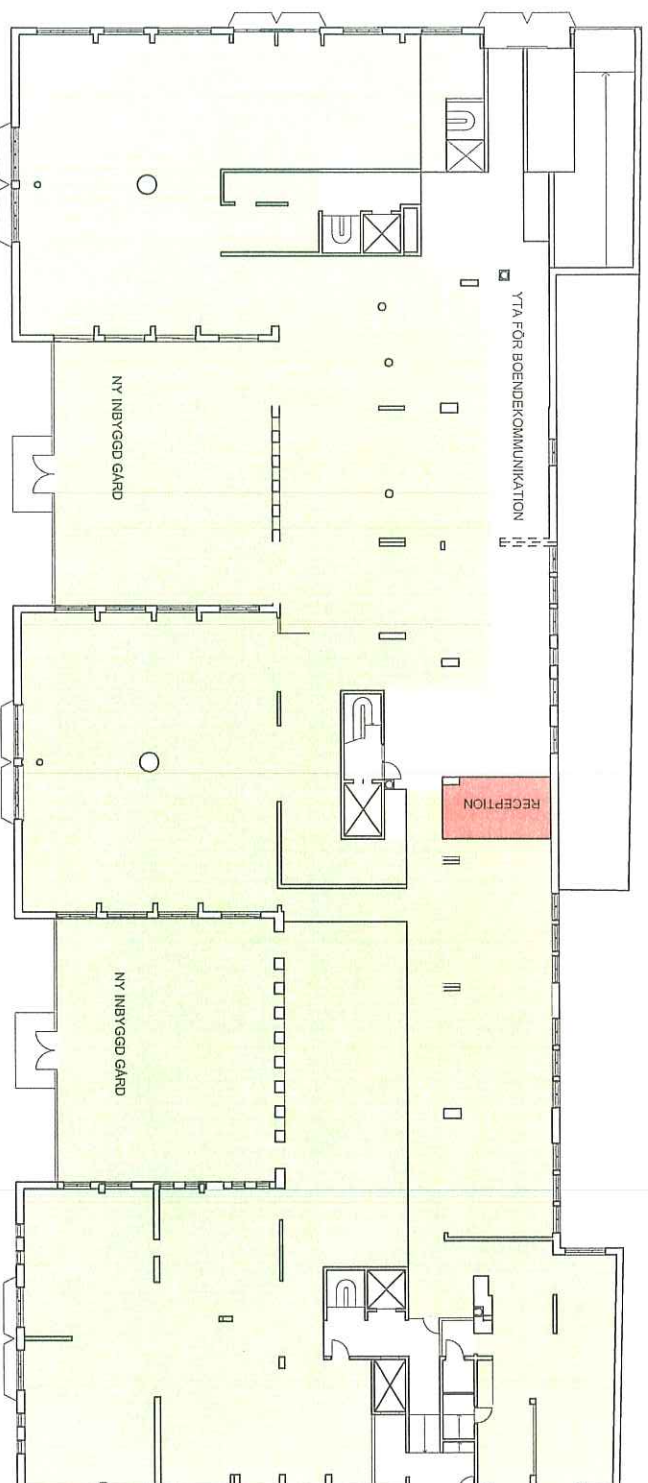
utrymmen för kommersiell verksamhet

personalutrymmen för boendeservice

garage

KÄLLARVÅNING

garage, utrymmen för restaurang, kommersiell verksamhet, personal utrymmen för boendeservice och tekniska utrymmen

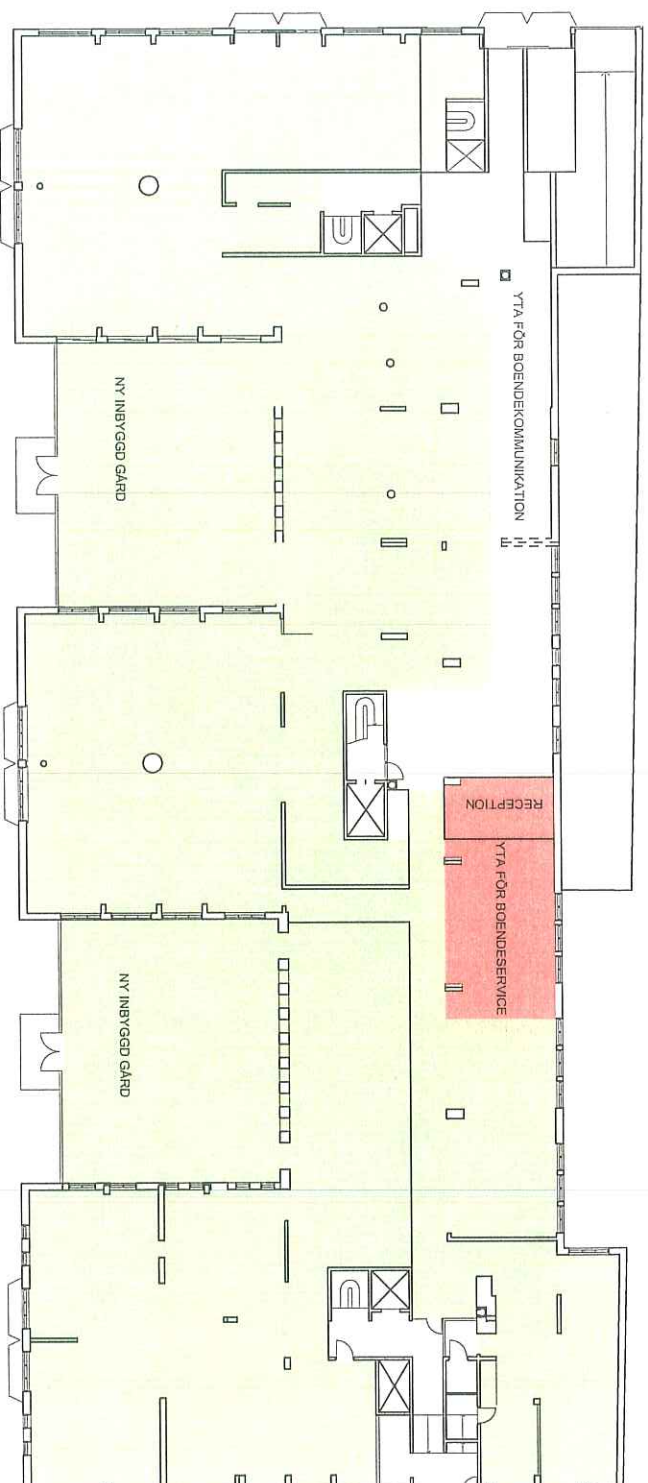


kommersiella verksamheter

boendeservice

BOTTENVÅNING 1A

galleria med nya ljusgårdar
samt reception för omsorgs-
boende



kommersiella verksamheter

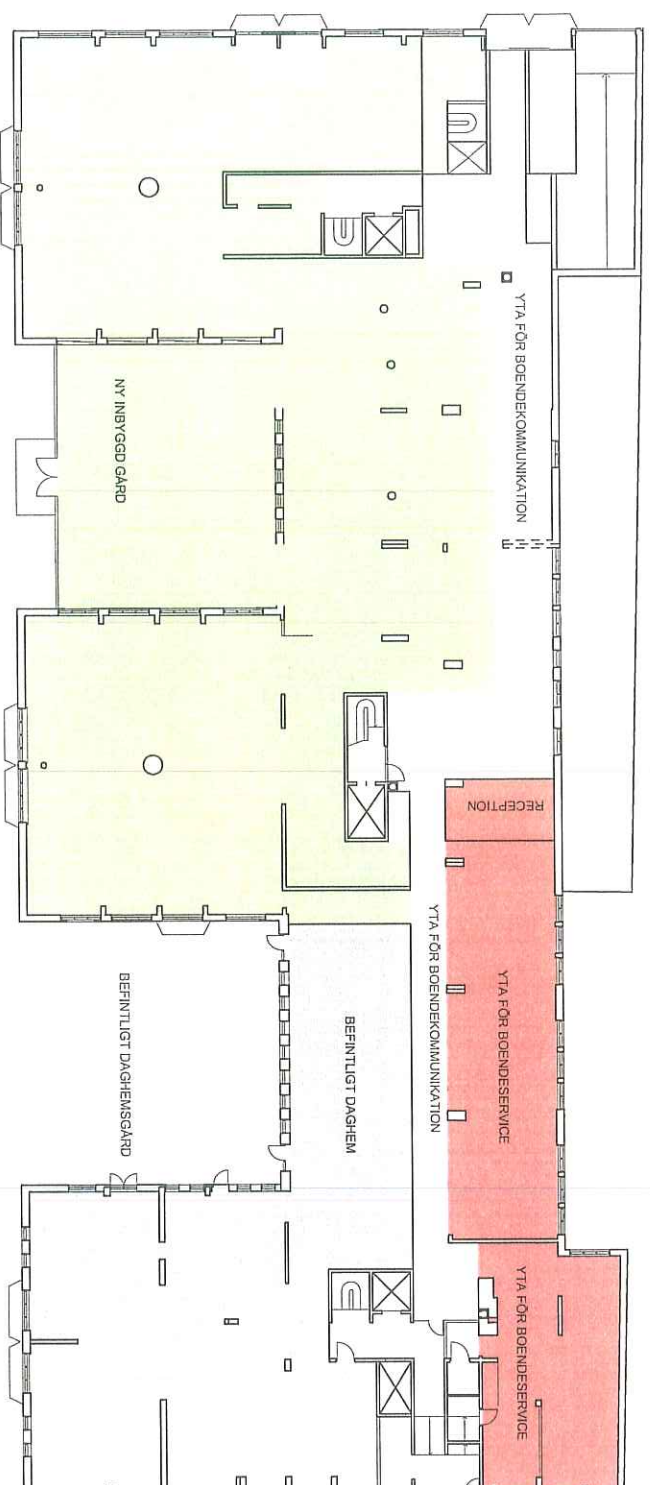
boendeservice

BOTTENVÅNING 1B

galleria med nya ljusgårdar,
reception för omsorgsboen-
de och liten avdelning med
boendeservice

BV ALT. 1B 1:400

KV VÄDUREN 2008-05-05



befintligt daghem

kommersiella verksamheter

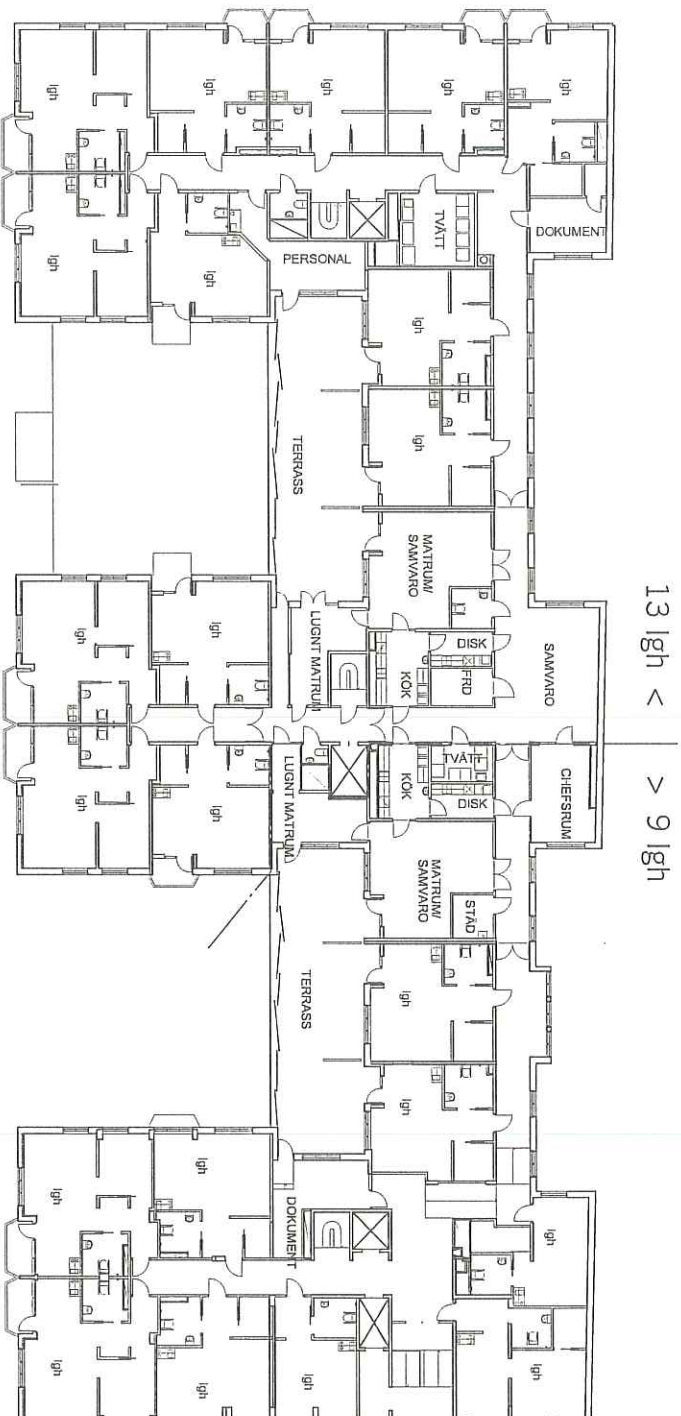
boendeservice

BOTTENVÅNING 2

galleria med ny ljusgård,
reception för omsorgsboende
och avdelning med boende-
service. Befintligt daghem

BV ALT. 2 1:400

KV VÄDUREN 2008-05-05



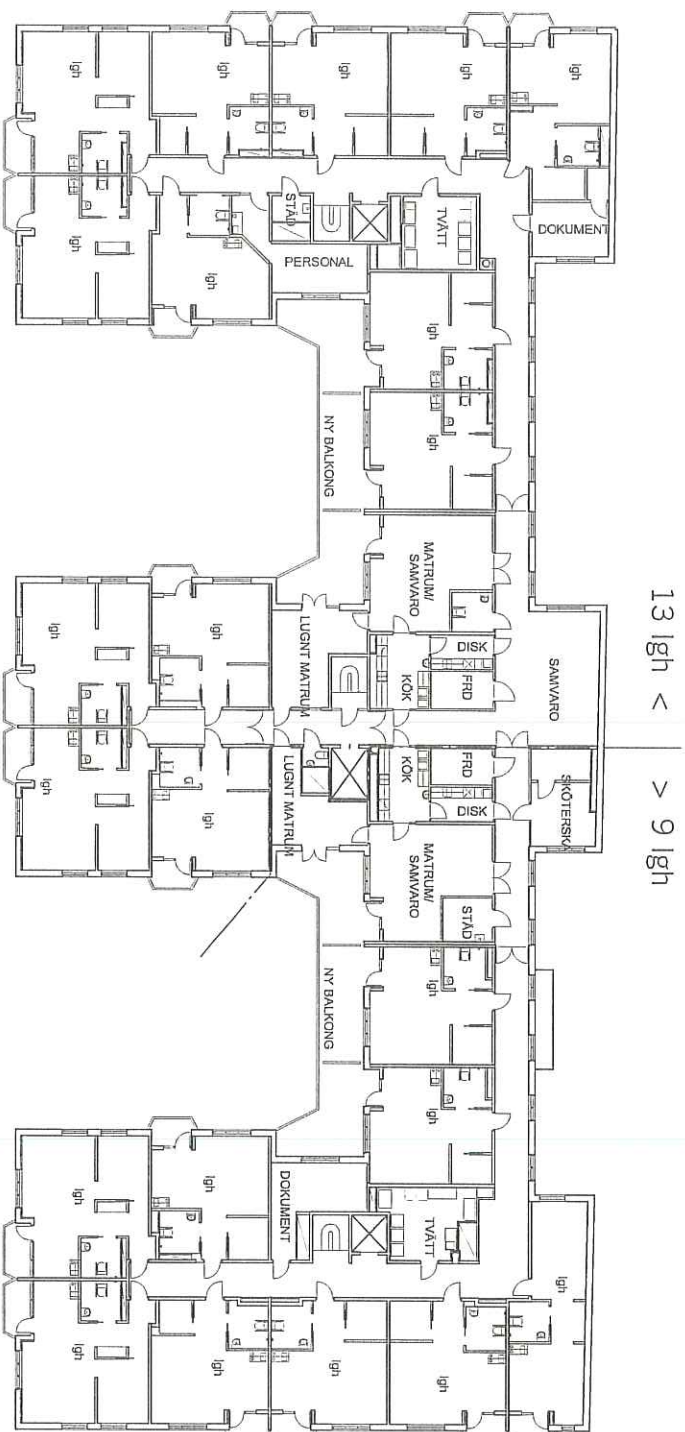
omsorgsboende

1TR

2 grupper omsorgsboende
(13+9 lgh) med gemensam-
hetsutrymmen.

Gedervall arkitekter
ARKITEKTUR STORÖCK LANDSKAP INREDNING

VÅNING 1TR 1:400/ rev 080812
KV VÄDUREN 2008-05-05

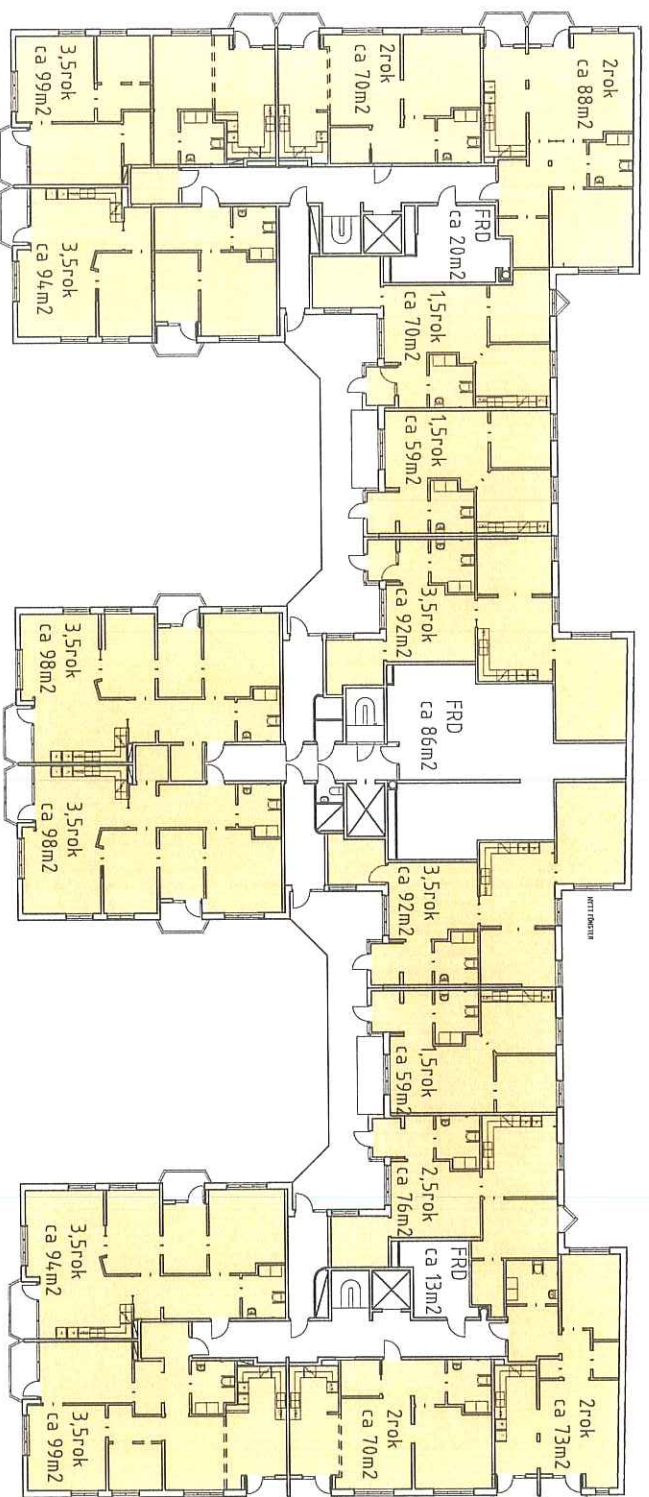


2TR
 2 grupper omsorgsboende
 (13+9 lgh) med gemensam-
 hetsutrymmen.



Cedervall arkitekter
 ARKITEKTUR STORRÖK LANDSKAP INREDNING

VÅNING 2TR 1:400/ rev 080812
 kv VÄDUREN 2008-05-05



seniorbostäder

3/4/5/6TR

16st seniorbostäder, vissa med
entré från ny loftgång.

