



Handläggare
Gustav Wijtbladh

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Inriktningsärende avseende underhåll och anpassning till seniorbostäder m.m. av fastigheten Vasen 3

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen godkänner inriktningen av projektet och ger VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut för underhåll och anpassning till seniorbostäder m.m. av fastigheten Vasen 3.

Sammanfattning

I detta ärende redogör Micasa Fastigheter för det utredningsarbete som genomförts avseende fastigheten Vasen 3. Utredningen har omfattat behov av underhåll och möjligheterna att omvandla huset bland annat till seniorbostäder.

Bolaget föreslår att styrelsen beslutar att godkänna inriktningen för projektet och ge VD i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut.

Bakgrund

Fastigheten Vasen 3 ligger på Kadettgatan 2 på Norrmalm. Fastigheten uppfördes som pensionärshem av Svenska Bostäder år 1975. Fasadens rödbruna nyans ansluter till färgskalan som råder i området Röda Bergen. Kvartersnamnet erinrar om Rörstrands porslinsfabrik. Micasa Fastigheter övertog Vasen 3 år 2004. I fastigheten drev Norrmalms stadsdelsnämnd tidigare Vasens servicehus som avvecklades för att bli vård- och omsorgsboende. År 2017 erhöll verksamheten ett föreläggande från Arbetsmiljöverket till

följd av hygienutrymmenas utformning. Stadsdelsnämnden sade upp hyresavtalet och avvecklade vård- och omsorgsboendet år 2017.

Fastigheten är i dag uthyrd till i huvudsak tre hyresgäster. SHIS, Stiftelsen Hotellhem i Stockholm, som tillhandahåller tillfälliga boenden, Norrmalm stadsdelsnämnd som driver en förskola och ett tillagningskök samt SISAB som hyr lokaler för en ytterligare förskola. Stockholm parkering hyr ytor för garage.

SHIS har sagt upp hyresavtalet för avflyttning hösten 2022. Eventuellt kan SHIS behöva nyttja lokalerna längre till följd av rådande omvärldsläge. På grund av minskad efterfrågan har Norrmalms stadsdelsförvaltning meddelat att de inte avser hyra lokalerna för förskoleverksamhet och eventuellt tillagningskök. Även SISAB, som hyr lokaler som evakuering av en förskola, har sagt upp avtalet för avflyttning till årsskiftet 2022. Inriktningen är att fastigheten är tom till hösten 2023.



Under 2020 initierade bolaget en förstudie för att se över det långsiktiga användningsområdet samt behov av underhåll för fastigheten. Flera faktorer framkom som talade emot att bygga om fastigheten till ett godkänt vård- och omsorgsboende, exempelvis flödet kring de transporter ett vård- och omsorgsboende genererar.

Bolaget undersökte möjligheten att bygga om fastigheten till seniorbostäder vilket ligger i linje med stadens ökade ambitionsnivå kring möjligheten för stadens äldre att bo i en seniorbostad. Utredningen påvisade att fastigheten lämpar sig väl för omvandling till seniorbostäder. Nedan redovisas inriktningen av projektet.



Ärendet

Ombyggnationen till seniorbostäder innebär att rumsbildningen förändras för att uppfylla dagens krav på tillgänglighet och Micasas egna önskemål om storlek på lägenheter. Hygienutrymmen blir i den ombyggda planen betydligt rymligare med plats för en kombitvättmaskin. Förslaget innehåller totalt 85 lägenheter där lägenhetsstorlekarna är mellan 38 kvm till 71 kvm, fördelade på 1-3 rum och kök.

Bolaget har fört en dialog med Norrmalms stadsdelsförvaltning kring deras framtida behov av lokaler i fastigheten. I dagsläget har förvaltningen preliminärt uttryckt önskemål om att hyra en mindre gemensamhetslokal till stöd för en annan verksamhet i nämndens regi. Dialog kring eventuellt aktivitetscenter i aulan har förts. Den ena förskolelokalen, där SISAB är hyresgäst i dagsläget, och tillagningsköket är i gott skick och kommer att kvarstå i befintligt skick. Sammanfattningsvis är förslaget att den framtida fördelningen av hyresgäster ser ut enligt följande:

1. Seniorbostäder, direkthyresgäster
2. Norrmalms stadsdelsförvaltning - mindre gemensamhetslokal
3. Stockholm parkering - garage
4. Tillagningskök - ingen hyresgäst i dagsläget
5. Förskola (SISAB:s före detta lokal) - ingen hyresgäst i dagsläget
6. Aula (går ej att bygga om till bostäder) - ingen hyresgäst i dagsläget

Fastigheten består av sju plan varav två i souterräng, fördelning av ytor beskrivs nedan.

Plan 3. Entrén ligger på plan 3 där ett gemensamt större rum finns som kan användas för olika aktiviteter och umgänge, exempelvis som aktivitetscenter etc. Hälften av plan 3 inrymmer även den förskola som tidigare hyrdes av SISAB och ett tillagningskök.

Planet kommer att inrymma sex lägenheter samt en mindre lokal som stadsdelsförvaltningen antas hyra. Lokalen kan vid behov byggas om till två lägenheter.

Plan 4. Våningsplanet är något mindre och kommer att innehålla totalt 16 lägenheter på 1-3 rum och kök.

Plan 5-7. Det kommer finnas 20 lägenheter per plan på 1-3 rum och kök, totalt 60 lägenheter.

Souterrängplan

Plan 2. Det kommer att innehålla 3 lägenheter och tvättstugor.

Plan 1. Planet kommer delvis att hyras ut som lokaler. Här finns också cykelrum och plats för elrullstolar. För lägenhetsförråd återanvänds befintliga ytor på båda planen.

Utemiljö

Från plan 3 nås en terrass i söderläge. Från plan 4 når man en ytterligare terrass som ligger på ett terrassbjälklag ovanpå entréhallen. Alla lägenheter har egna balkonger.

Underhåll

Bolagets förstudie påvisade att fastigheten har ett omfattande underhållsbehov. Byggnaden är från 1970-talet och flera komponenter har nått sin tekniska livslängd. Det föreslås att teknikkomponenter i form av ny ventilation, tappvattenstammar, värmestammar, avloppsledningar samt elanläggningen byts ut.

Det planeras även för en del förändringar i fastigheten. Fönstren kommer att ersättas med nya fönster samt att fasaden kommer att putsas om med ny teknik för att likna befintligt utseende samt tilläggsisoleras. Fastigheten kommer även få ett nytt fläktrum. Bolaget ser också över energiförbättrande åtgärder. Planen är att pröva om en solcellsanläggning på taket är lämpligt.



Miljö

- Rörböjar på källarplan bedöms innehålla asbest
- Eternitskivor mellan balkonger (ev även bakom träpanel vid utfackningsväggar) samt vid takfot vind, innehåller asbest
- Eternit i fönsterbänkar
- Stickprovsanalys på en matta från en lägenhet visar på innehåll asbest.
- Inget svartlim har påträffats vid stickprovskontroller, risk finns dock att detta påträffas i andra delar av byggnaden och ska provtas för asbestkontroll innan fortsatt rivning
- Utredningen har kommit fram till att det kan finnas mjukfogar som kan innehålla PCB.

Tidsplan

Den preliminära tidplanen visar att efter inriktningsbeslut i styrelsen kommer projektering under våren 2022 arbeta med att ta fram ett förfrågningsunderlag och ett underlag för genomförandebeslut. Ett ärende för genomförandebeslut beräknas kunna tas upp i styrelsen under våren 2023. I mitten av 2023 genomförs en upphandling av en entreprenör. Projektet beräknas kunna påbörjas hösten/årsskiftet 2023 och färdigställas till år 2025.

Ekonomi

Projektkostnaden finns redovisad i bilaga 1 - Investeringskalkyl. De preliminära bostadshyror som använts i investeringskalkylen uppgår till en medelhyra på 2 037 kr/kvm. En lägenhet med två rum och kök på 49 kvm har då exempelvis en hyresnivå på 8 549 kr/mån. Hyrorna kommer förhandlas med hyresgästföreningen.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Synpunkter och förslag

Det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder för att möta efterfrågan och behoven hos stadens ökande andel äldre. Omvandlingen av Vasen 3 bidrar till bolagets och stadens mål om att öka antalet tillgängliga och trygga seniorbostäder. Mot bakgrund av detta föreslår Micasa Fastigheter att styrelsen godkänner projektet och ger VD i uppdrag att ta fram underlag för ett genomförandebeslut.

Maria Mannerholm

VD

Micasa Fastigheter
i Stockholm AB



Bilaga

1. Investeringskalkyl Vasen 3 (Sekretess)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2022-06-08