



**Handläggare**  
Gustav Wijnbladh

**Till**  
Micasa Fastigheter i Stockholm  
AB

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

### Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Styrelsen ger VD i uppdrag att beställa och genomföra underhåll och anpassning till seniorbostäder i fastigheten Vasen 3 med en total projektbudget enligt bilaga 2.

### Sammanfattning

Micasa Fastigheter redogör i detta ärende för ett antal åtgärder som planeras för fastigheten Vasen 3. Åtgärderna omfattar att genomföra underhåll såsom stambyte, ny ventilation och byte av fönster samt anpassning till 87 seniorbostäder.

Micasa Fastigheter föreslår att bolaget får i uppdrag av styrelsen att beställa och genomföra åtgärderna utifrån den investeringskalkyl som tagits fram.

### 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 viss del, till Norra innerstadens stadsdelsnämnd som driver en förskola och ett tillagningskök. Stockholm parkering hyr ytor för garage. Samtliga ytor kommer tomställas och blir tillgängliga inför projektet under 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. I juni 2022 fattade Micasa Fastigheters styrelse beslut om denna inriktning för projektet, se bilaga.



## Ärendet

Ombyggnationen till seniorbostäder innebär att rumsbildningen anpassas 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 kombi-tvättmaskin. Förslaget innehåller totalt 87 lägenheter där lägenhetsstorlekarna är mellan 38 kvm till 71 kvm, fördelade på 1-3 rum och kök.

I dagsläget har förvaltningen uttryckt önskemål om att hyra en gemensamhetslokal till stöd för en annan verksamhet i nämndens regi, ett aktivitetscenter samt den befintliga aulan i fastigheten. Beräkningar pågår och är inte klara men anpassningen bedöms endast ha en mindre påverkan på den totala kalkylen.

Tillagningsköket anses vara i brukligt 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. Norra innerstadens stadsdelsförvaltning – mindre gemensamhetslokal
3. Stockholm parkering - garage
4. Norra innerstadens stadsdelsförvaltning – Tillagningskök
5. Förskola (SISAB:s före detta lokal) - ingen hyresgäst i dagsläget
6. Norra innerstadens stadsdelsförvaltning - Aula
7. Norra innerstadens stadsdelsförvaltning - Aktivitetscenter

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 sju 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 4 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**

Fastigheten har ett omfattande underhållsbehov och projektering har genomförts tillsammans med entreprenören. 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. Fastigheten kommer även få ett nytt fläktrum. Minskad total energianvändning och energiförbättrande åtgärder är projekterade i systemhandlingarna. Det innefattar uppdaterat klimatskal, såsom nya fönster och tilläggsisolerad fasad, och nya tekniska system såsom ny ventilation. Utredning gällande solcellsanläggning på taket pågår.





### **Miljöfarliga ämnen**

Miljö- och hälsofarliga ämnen har konstaterats i fastigheten vilka kommer att saneras i samband med projektet. Med avsikt att fastställa omfattningen av föroreningarna genomförs det nu en utredning. Utredningens resultat kommer utgöra ett bredare underlag för fortsatt hantering enligt gällande lagkrav.

### **Tidplan**

Projektet är upphandlat i affärsmodellen samverkan hösten 2022. Projektering i Fas 1 har utförts gemensamt mellan parter och genomförandet och beställning planeras efter positivt genomförandebeslut september 2023. Projektet färdigställs under kvartal 2 2025 enligt huvudtidplan.

### **Ekonomi**

Micasa Fastigheter har utifrån den genomförda förstudien och programprojekteringen tagit fram en kalkyl på kostnaderna för underhållsåtgärderna och omvandlingen till seniorbostäder. Den investeringskalkyl som har tagits fram visar på ett positivt resultat, se bilaga 1.

De bostadshyror som använts i investeringskalkylen uppgår till en normhyra 1 995 kr/kvm. En lägenhet med två rum och kök på 52 kvm har då exempelvis en hyresnivå på 8 645 kr/mån. Hyrorna kommer att förhandlas med hyresgästföreningen.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

### **Micasa Fastigheters förslag**

Det är angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder för att möta efterfrågan och behoven hos stadens ökande andel äldre i behov av en tillgänglig lägenhet. 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 bolaget får i uppdrag av styrelsen att beställa och genomföra åtgärderna utifrån den investeringskalkyl som tagits fram.

Maria Mannerholm

VD

Micasa Fastigheter

i Stockholm AB

### **Bilagor**

1. Investeringskalkyl Vasen 3
2. Inriktningsärende
3. Ritningsbilagar 3a-3i

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

**Namn**

Maria Mannerholm, VD

**Datum**

2023-10-11