

§ 9**Inriktningsärende om vård- och omsorgsboende –
Slakthusområdet**

EÅV 2022/985

Beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta utreda ett nytt vård- och omsorgsboende i etapp 3 av stadsutvecklingsprojektet Slakthusområdet.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att ansöka om stimulansbidrag från kommunstyrelsens ekonomiutskott på 500 000 kr för förprojekteringskostnader.

Sammanfattning av ärendet

Stadens Boendeplan för äldre 2023 med utblick mot 2040 konstaterar att behovet för bostäder inom vård- och omsorgsboenden i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde kommer att gå ner något de närmsta åren, för att sedan öka med ungefär 220 bostäder fram till 2040. I budget för 2023 står det att staden ska utveckla fler aktivitetscenter. Samtidigt finns det i budgeten direktiv om att staden ska bygga fler seniorbostäder och att de ska ligga i närheten av aktivitetscenter.

För att möta detta ökande behov, har Micasa på uppdrag av förvaltningen arbetat fram ett samrådsförslag för ett vård- och omsorgsboende med 100 bostäder och ett aktivitetscenter i kvarteret Isterbandet, som ligger inom etapp 3 i Slakthusområdet. Samrådsförslaget innehåller även 27 seniorbostäder som Micasa planerar att bygga och förvalta.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta utreda ett nytt vård- och omsorgsboende i etapp 3 av stadsutvecklingsprojektet Slakthusområdet.

Dessutom föreslår förvaltningen att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att ansöka om stimulansbidrag från kommunstyrelsens ekonomiutskott på 500 000 kr för förprojekteringskostnader.

Handlingar i ärendet

- EÅV 2022/985-1 Tjänsteutlåtande: Inriktningsärende om vård- och omsorgsboende - Slakthusområdet

- EÅV 2022/985-1.1
Skisser samrådsförslag KvA Micasa Sweco
- EÅV 2022/985-1.2 ISTERBANDET - hyresoffert inför inriktningsbeslut
- EÅV 2022/985-2 Pensionärsrådets synpunkter

Handläggare
Eskil Swerkersson
Telefon: 08-5081402008**Till**
Enskede- Årsta- Vantörs
stadsdelsnämnd 2023-02-23

Inriktningsärende om vård- och omsorgsboende – Slakthusområdet

Förvaltningens förslag till beslut

1. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta utreda ett nytt vård- och omsorgsboende i etapp 3 av stadsutvecklingsprojektet Slakthusområdet.
2. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att ansöka om stimulansbidrag från kommunstyrelsens ekonomiutskott på 500 000 kr för förprojekteringskostnader.

Sammanfattning

Stadens *Boendeplan för äldre 2023 med utblick mot 2040* konstaterar att behovet för bostäder inom vård- och omsorgsboenden i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde kommer att gå ner något de närmsta åren, för att sedan öka med ungefär 220 bostäder fram till 2040. I budget för 2023 står det att staden ska utveckla fler aktivitetscenter. Samtidigt finns det i budgeten direktiv om att staden ska bygga fler seniorbostäder och att de ska ligga i närheten av aktivitetscenter.

För att möta detta ökande behov, har Micasa på uppdrag av förvaltningen arbetat fram ett samrådsförslag för ett vård- och omsorgsboende med 100 bostäder och ett aktivitetscenter i kvarteret Isterbandet, som ligger inom etapp 3 i Slakthusområdet. Samrådsförslaget innehåller även 27 seniorbostäder som Micasa planerar att bygga och förvalta.

Förvaltningen föreslår att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta utreda ett nytt vård- och omsorgsboende i etapp 3 av stadsutvecklingsprojektet Slakthusområdet.

Dessutom föreslår förvaltningen att Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att ansöka om stimulansbidrag från kommunstyrelsens ekonomiutskott på 500 000 kr för förprojekteringskostnader.

Bakgrund

I *Boendeplan för äldre 2023 med utblick mot 2040* för östra söderort, framgår att antal personer som är 65 år eller äldre kommer öka från 29 200 till 46 170 mellan 2021 och 2040. Östra Söderort innefattar stadsdelsområdena Farsta, Skarpnäck och Enskede-Årsta-Vantör.

Ålder	2021	2023	2025	2030	2040
Totalt 65- år	29 200	30 620	32 270	37 180	46 170
Därav:					
65-79 år	21 970	23 180	24 120	27 050	32 030
80- år	7 230	7 440	8 150	10 130	14 140
85- år	4 010	3 860	3 920	4 800	7 370
90- år	1 850	1 690	1 660	1 710	2 870

Tabell 1. Antal personer i åldersgruppen 65 år och äldre mellan 2021 och 2040.

Källa: Boendeplan för äldre 2023 med utblick mot 2040 (Östra söderort).

På uppdrag av staden har Sweco tagit fram en prognos för behov av platser inom vård- och omsorgsboenden, och den visar att behovet i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde går ner något de närmsta åren, för att sedan öka med ungefär 220 platser fram till 2040. Större delen av denna ökning sker mellan 2030 och 2040.

Stadsdelsnämnd	2021	2023	2025	2030	2040	Förändring % 2020-2040
Enskede-Årsta-Vantör	472	470	490	530	690	+46,2 %
Farsta	450	470	460	500	620	+37,8 %
Skarpnäck	215	230	240	280	380	+76,7 %
Östra söderort, totalt	1 137	1 170	1 190	1 310	1 680	+ 47,8 %

Tabell 2. Prognos för behov av bostäder inom vård- och omsorgsboenden. *Källa: Sweco 2021*

Inom stadsdelsområdet har förvaltningen planer på att riva Årsta och Högdalens vård- och omsorgsboenden och ersätta dem med nya byggnader under den närmsta tioårsperioden. Totalt innebär det dock en kapacitetsminskning med cirka 58 bostäder, eftersom en del av den nya byggnaden i Högdalen kommer att innehålla seniorbostäder.

I budget för 2023 står det att staden ska utveckla fler aktivitetscenter. Samtidigt finns det i budgeten direktiv om att staden ska bygga fler seniorbostäder och att de ska ligga i närheten av aktivitetscenter.

Slakthusområdet ingår i det omfattande stadsutvecklingsprojektet Söderstaden i stadsdelen Johanneshov. Slakthusområdet kommer att

omvandlas från verksamhetsområde, till att innehålla bland annat bostäder, skolor, kontor och en ny tunnelbanestation.

För att möta det ökande behov som framgår i stadens boendeplan, ingår ett vård- och omsorgsboende, aktivitetscenter samt seniorbostäder i markanvisningen för Micasa kvarter i etapp 3 av Slakthusområdet. Exploateringskontoret har gett kvarteret namnet Isterbandet.

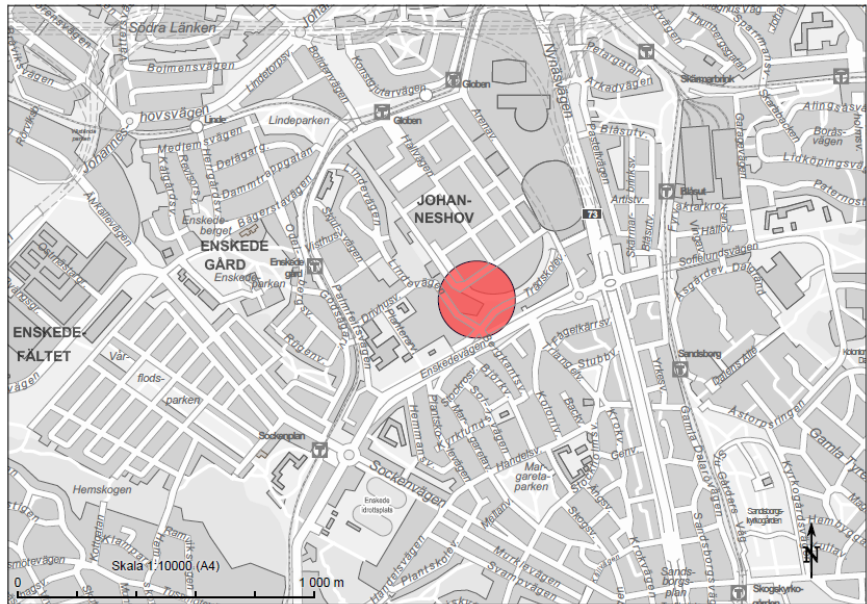


Bild 1. Karta som visar ungefärlig placering av Slakthusområdets tredje etapp.

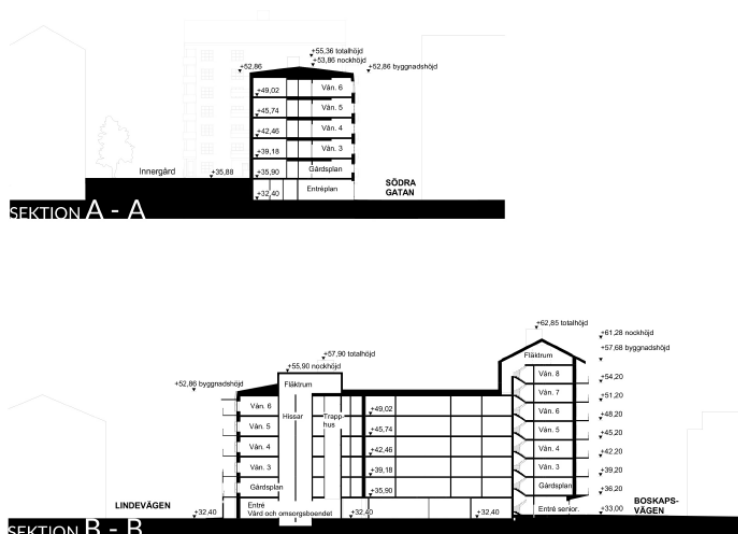
Källa: DpMap 2022.

Ärendet

Micasa har på uppdrag av förvaltningen arbetat fram ett samrådsförslag för ett vård- och omsorgsboende med 100 bostäder och ett aktivitetscenter i kvarteret Isterbandet, som ligger inom etapp 3 i Slakthusområdet. Samrådsförslaget innehåller även 27 seniorbostäder som Micasa planerar att bygga och förvalta.

Utformning

Samrådsförslaget består av en L-formad huskropp med sex våningsplan, där vård- och omsorgsboendet kommer att inrymmas. Aktivitetscentret och seniorbostäder ska ligga i en mindre huskropp med åtta våningar, som sitter ihop med vård- och omsorgsboendets ena hörn.



och omsorgsboendet och aktivitetscentret. Hyran för vård- och omsorgsboendet är uppdelat på en bashyra och ett hyrestillägg, som ska betalas av över 30 år.

Det totala hyrestillägget är 62 502 108 kr och det är uppdelat på en del på 10 200 000 kr som amorteras de första tre åren och en del med resterande belopp som amorteras över hela avskrivningsperioden. Detta upplägg utgår från dagens situation, där förvaltningen kan söka medel de första tre åren. Skulle detta ändras behöver hyresupplägget justeras.

Snitthyran efter de första tre åren i tabell 4 är en uppskattning som förvaltningen har beräknat genom att addera bashyran för vård- och omsorgsboendet och en genomsnittlig årlig amorterings- och räntekostnad för de sista 27 åren på hyrestilläggets avskrivningsperiod.

Lokal	Hyra år 1	Snitthyra efter de första tre åren	Beräknad hyresintäkt år 1
Vård- och omsorgsboende	25 700 000 kr	21 400 000 kr	8 700 000 kr
Aktivitetscenter	230 000 kr	230 000 kr	-

Tabell 4. Uppskattade kostnader och intäkter för vård- och omsorgsboendet och aktivitetscentret.

Enligt Micasa hyresoffert hamnar nettohyreskostnaden för vård- och omsorgsboendet på 320 kr per bostad och dygn. Eftersom staden har krav på att nettohyreskostnaden inte ska överstiga 300 kr per bostad och dygn, kommer Micasa i samarbete med förvaltningen i det fortsatta arbetet undersöka hur projektekonomi kan justeras för att hamna inom stadens hyreskostnadskrav.

Förvaltningen är medveten om att BRA är högt i relation till bostadsarea, vilket påverkar hyresnivån. Micasa kommer därför tillsammans med förvaltningen se över om det går att minska på lokalytor som inte är bostäder, samt om det går att ändra i utformningen för att minska totalkostnaden.

Tidplan

Ett planförslag för Slakthusområdets tredje etapp var ute på samråd under 2022 och stadsbyggnadskontoret kommer skicka ut planförslaget på granskning under sommaren 2023.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kan vinna laga kraft under 2024.

Enligt Micasas tidplan kan byggnation starta 2027 och inflytt skulle då kunna ske i början av 2029.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Administrativa avdelningen i samverkan med avdelningen Social omsorg äldre.

Samråd med fackliga representanter genomfördes den 21 november 2022, och ytterligare samverkan genomfördes den 19 december 2022. Stadens referensgrupp för boendeplanering gick igenom inriktningsärendet den 12 december 2022. Den 16 december 2022 genomfördes ett samråd med stadsledningskontoret och pensionärshinderrådet tog upp ärendet på deras sammanträde den 12 december 2022.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Jämställdhetsanalys

I medborgarundersökningen från 2022 står det att kvinnor i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsområde är mindre trygga när de går ensamma hem på kvällen samt mindre trygga i parker och grönområden, jämfört med män.

Mot detta som bakgrund anser förvaltningen att det är viktigt att både boende och besökare känner sig trygga att ta sig till och från vård- och omsorgsboendet, seniorbostäderna och aktivitetscentret, oavsett kön. Förvaltningen anser dock att trygghetsfrågan framförallt bevakas under plansamråd och andra mer övergripande sammanhang inom ramarna för stadsutvecklingsprojektet Slakthusområdet.

Tillgänglighet

Vård- och omsorgsboendet och aktivitetscentret är riktade till en målgrupp med höga krav på tillgänglighet, och utformningen kommer tillmötesgå det och uppfylla gällande lagkrav.

På en mer övergripande nivå är det viktigt med god tillgänglighet i närområdet för att det ska gå att röra sig mellan aktivitetscentret, vård- och omsorgsboendet och närliggande målpunkter. Detta bevakar dock förvaltningen framförallt i samband med plansamråd och andra mer övergripande sammanhang inom ramarna för stadsutvecklingsprojektet Slakthusområdet.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att fortsätta utreda ett nytt vård- och omsorgsboende i etapp 3 av stadsutvecklingsprojektet Slakthusområdet.

Dessutom föreslår förvaltningen att Enskede- Årsta- Vantörs stadsdelsnämnd ger förvaltningen i uppdrag att ansöka om stimulansbidrag på 500 000 kr från kommunstyrelsens ekonomiutskott för förprojekteringskostnader.

Anders Carstorp
Stadsdelsdirektör
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Anna Larsson
Avdelningschef
Enskede-Årsta-Vantör
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Skisser_samrådsförslag_KvA_Micasa-Sweco
2. ISTERBANDET- hyresoffert inför inriktningsbeslut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Carstorp, Stadsdelsdirektör	2023-02-06
Anna Larsson, Avdelningschef	2023-02-03

Sammanfattning av projekt: Isterbandet, Slakthusområde

Övergripande information

Fastighet/Projekt: Isterbandet, Slakthusområde	Upprättad av: RG
Fastighetsnummer: 0	Datum: 2022-12-05
Stadsdel: Enskede-Årsta-Vantör SDF	Beslutsfas: Inriktningsbeslut

Fastighetsinformation

Lägenheter, total: **127** st

LOA: **4 021** m²

BRA/BTA: **79%**

VoB: **6 878** m²

Medelstorlek LGH VoB: **30** m²

Medelstorlek LGH Seniorbostäder: **62** m²

Lägenhetsfördelning - Projekt Seniorbostäder och Vård- och omsorgsboende

Typ:	Antal	Storlek m ²	%-andel
1 rkv (VoB)	100	30	64%
2rok (Senior)	13	57	16%
3rok (Senior)	14	67	20%
Σ:a	127	4 642	m ² BOA 100%

Lägenhetshyres Nivå

Seniorbostäder: 27 st	52,7 - 67,6 m ²	10 619 - 12 395 kr/mån
Gruppbofästigheter: 100 st	30 m ²	7 256 kr/mån

Projektets lönsamhet & övriga projektrelaterade effektivitetsmått

PK: 496 Mkr inklusive moms Bokförtvärde: 0 Mkr Marknadsvärde: 498 Mkr (Nuvärde driftnetto + Nuvärde restvärde) Resultat: 3 Mkr (Marknadsvärde - produktionskostnad) Resultat: -2 (Om direktavkastningskrav Lgh + 0,25 %) Resultat: -1 (Om medelhyra sänkt med 50 kr/m²)	Direktavkastning år 1: 5,50% Medelhyra LGH: 2 688 Kr/m ² Normhyra: 2 100 Kr/m ² (3 RoK á 77 m²) Entreprenadkostnad / m²: 30 462 Kr/m ² Produktionskostnad / m²: 38 885 Kr/m ² exkl moms Produktionskostnad / m²: 45 122 Kr/m ² inkl moms Kostnadsläge: september 2022
---	---

Signering inför beslut

VD: _____	Avdelningschef: _____
Underskrift: _____	Underskrift: _____
Datum: _____	Datum: _____

Hyressammanställning Vård- och omsorgsboende

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt	NHK
AREA	2 965	3 244	668	6 878		
Hyra år 1	8 706 894	8 609 473	1 773 879	19 090 245		
Kort hyrestillägg år 1		3 645 820		3 645 820		100
Hyrestillägg år 1	1 547 601	1 107 413	348 870	3 003 884	538 827	320
				25 739 950		

Hyressammanställning Aktivitetscenter

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt
AREA	-	108	-	108	
Hyra år 1	-	227 347	-	227 347	
Kort hyrestillägg år 1		-		-	
Hyrestillägg år 1	-	-	-	-	6 728
				227 347	

Hyrestillägg							
Isterbandet, Slakthusområde							
Nyproduktion VoB, Seniorbostäder & Aktivitetscenter							
Hyrestillägg, kr	62 502 108						
Förhöjd hyra år 1-3, kr	10 200 000						
Netto, kr	52 302 108						
Årsränta (preliminär)	2,41%						
Amort tid, år	30						
År	Amort	Rta	Amort+ränta	Ack amort lång	Amort kort	Rta kort	Tot ack amort
1	1 743 404	1 260 481	3 003 884	1 743 404	3 400 000	245 820	5 143 404
2	1 743 404	1 218 465	2 961 868	3 486 807	3 400 000	163 880	10 286 807
3	1 743 404	1 176 449	2 919 852	5 230 211	3 400 000	81 940	15 430 211
4	1 743 404	1 134 433	2 877 836	6 973 614			17 173 614
5	1 743 404	1 092 417	2 835 820	8 717 018			18 917 018
6	1 743 404	1 050 401	2 793 804	10 460 422			20 660 422
7	1 743 404	1 008 385	2 751 788	12 203 825			22 403 825
8	1 743 404	966 369	2 709 772	13 947 229			24 147 229
9	1 743 404	924 353	2 667 756	15 690 632			25 890 632
10	1 743 404	882 337	2 625 740	17 434 036			27 634 036
11	1 743 404	840 321	2 583 724	19 177 440			29 377 440
12	1 743 404	798 305	2 541 708	20 920 843			31 120 843
13	1 743 404	756 288	2 499 692	22 664 247			32 864 247
14	1 743 404	714 272	2 457 676	24 407 651			34 607 651
15	1 743 404	672 256	2 415 660	26 151 054			36 351 054
16	1 743 404	630 240	2 373 644	27 894 458			38 094 458
17	1 743 404	588 224	2 331 628	29 637 861			39 837 861
18	1 743 404	546 208	2 289 612	31 381 265			41 581 265
19	1 743 404	504 192	2 247 596	33 124 669			43 324 669
20	1 743 404	462 176	2 205 580	34 868 072			45 068 072
21	1 743 404	420 160	2 163 564	36 611 476			46 811 476
22	1 743 404	378 144	2 121 548	38 354 879			48 554 879
23	1 743 404	336 128	2 079 532	40 098 283			50 298 283
24	1 743 404	294 112	2 037 516	41 841 687			52 041 687
25	1 743 404	252 096	1 995 500	43 585 090			53 785 090
26	1 743 404	210 080	1 953 484	45 328 494			55 528 494
27	1 743 404	168 064	1 911 468	47 071 897			57 271 897
28	1 743 404	126 048	1 869 452	48 815 301			59 015 301
29	1 743 404	84 032	1 827 436	50 558 705			60 758 705
30	1 743 404	42 016	1 785 420	52 302 108			62 502 108
Summa	52 302 108	19 537 453	71 839 561		10 200 000	491 640	
Genomsnitt			2 751 040				

kvA Micasa

VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE
& SENIORBOENDE

SLAKTHUSOMRÅDET

STOCKHOLM • 2021.12.15



vy LINDEVÄGEN



vy LINDEVÄGEN



ARKITEKTONISK IDÉ

Kvarteret Isterbandet ligger i Slakthusområdets utkant längsmed Lindevägen. Byggnaden bildar en U-form mot Södra gatan och Boskapsvägen. Byggnaden innehåller två funktioner. I den sydvästra L-formade volymen ligger ett vård- och omsorgsboende med 100 platser. I det sydöstra hörnet mot södra parken ligger en högre volym som innehåller ett seniorboende med 28 lägenheter och ett aktivitetscenter i bottenvåningen.

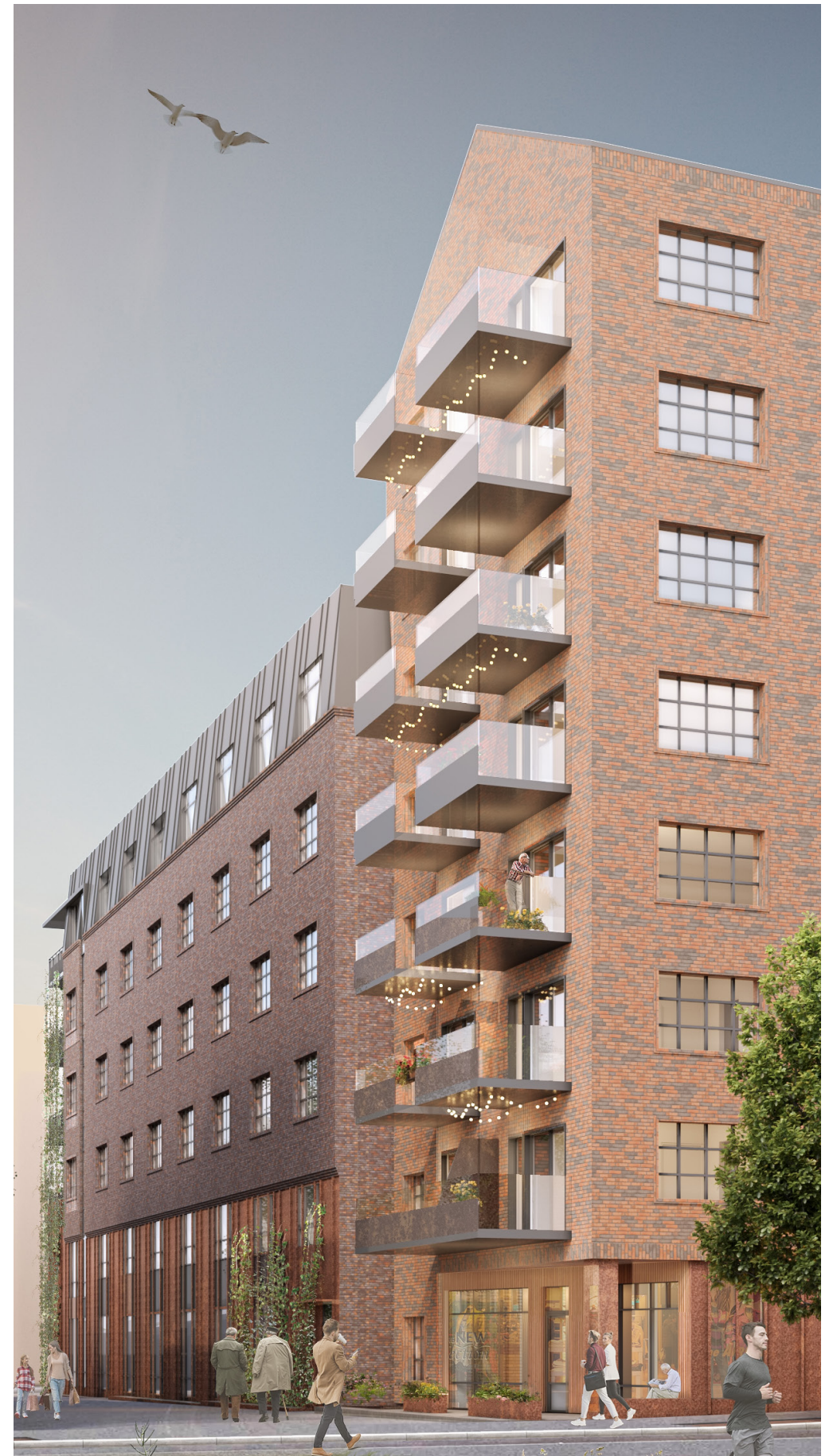
Byggnaden är med och formar ett kvarter som har en inbyggd mångfald, arkitektonisk variation och historiskt djup, vilket är ett av Slakthusområdets tre ledmotiv. Bebyggelsen bidrar med ytterligare ett lager i kvarterets sammansättning genom att tydligt forma två volymer som avspeglar de olika funktionerna. Kompositionen mellan volymerna är de stora penseldragen i gestaltningen, där vård- och omsorgsboendets horisontalitet möter seniorbostadens vertikalitet, vilket skapar en välgörande dynamik utmed Södra gatan. Volymerna bildar en sammanhållen komposition i rött tegel där de två delarna subtilt förstärks i detaljeringen, samt tydliggörs genom en mindre nyansskillnad i tegelfasaden. Arkitektoniska element som takfot och markering av sockel får olika variationer utifrån gemensamma teman.

MÖTET MED OFFENTLIG MILJÖ

Byggnadens hörn mot Lindevägen möter en fickpark och hörnet mot Boskapsvägen möter Södra parken, vilket bildar referenspunkter i stadslandskapet. Det ställer krav på en arkitektur som hanterar sin roll i stadens skala, samt hanterar det nära mötet med människan. Byggnaden möter vyerna genom entréer och balkonger, som är tillbakadragna i gaturummet och ger mer plats åt stadens gemensamma offentliga golv. Det bidrar till Slakthusområdets karaktäristiska flikighet, vilket är en del av områdets andra ledmotiv.

När man närmar sig husen och rör sig utmed de smalare gaturummen är det omsorgsfullt gestaltade sockelpartiet framträdande i mötet med byggnaden. Entrévåningens planlösning är utformad för att maximera aktiva besöks- och personalytor mot gatorna för att bidra med liv i gaturummet. Byggnaderna vilar på en gemensam grund genom sockelmaterialet, som följer byggnaden längs frisens insida och bildar kant på sittbänkar och planteringar vid entréerna. De tillbakadragna volymerna får en mjuk beklädnad i form av träpanel. Grönska i frisen och vid de indragna entrépartierna, bidrar till den finmaskiga grönskan i stadsrummen. Fickparken mot Boskapsvägen och ett grönt släpp mot Lindevägen skapar vyer in på den prunkande och ej underbyggda gården. Grönskan i de offentliga och privata rummen vävs samman som del av ett av områdets tre ledmotiv.

Byggnadsvolymerna delas in i en klassisk rytm med en del som möter gatan, ett mellanparti och ett taktmotiv. Vård- och omsorgsboendet horisontalitet förstärks genom den förhöjda sockeln i corten och genom att översta våningen är del av taklandskapet. Takvåningen får en bandfalsad plåt, som följer den svagt lutade fasaden ner till tegelfrisen. Fönstrens detaljering följer sin tillhörighet för att förstärka känslan av takvåning respektive sockelvåning. Samtidigt bibehålls en lugn rytm nerifrån upp tillsammans med mittenpartiet. Seniorbostadens fasadmaterial följer med hela vägen upp, vilket understryker vertikaliteten och taket kröns med ett traditionellt sadeltak, vilket kopplar till Lindevägens befintliga bebyggelse.



DETALJERING, MATERIALVAL OCH FÄRGSÄTTNING

Byggnaderna har fönstersättning som hål i mur och industriinspiration gemensamt, samtidigt som subtila detaljvariationer, såsom hanteringen av övergången mellan materialen skiljer sig åt. Vård- och omsorgsboendet får mer klassisk hantering med friser av stegvis utstickande tegel medan seniorbostaden får enkel elegans genom omfattningar av stående rullskift. Platsens industrihistoria har fått följa med i byggnadernas uttryck genom tegel, cortenstål och glasin-delning. I Slakthusområdets södra del ger olika toner av tegel tillsammans med råa material, ett sammanhållande tema. Tegel och corten fångar både historia och nutid och ger ett gediget intryck med möjlighet till vacker detaljering och fint åldrande. De två olika röda tegelnyan- serna spelar väl med varandra, cortenstålets rostighet och trädetaljernas varma gulbruna ton. Samtidigt lyfter de fram volymernas gestalter och visar hänsyn till de befintliga byggnaderna längs Lindevägen.

HÅLLBARHET OCH MOBILITET

Målet är att byggnaden ska uppfylla kriterier enligt Miljöbyggnad silver. Taket kommer att för- ses med solceller. Hyresgästerna kommer att erbjudas möjlighet att källsortera ett stort antal fraktioner i miljörummen. Seniorbostadshuset har ett aktivitetscenter i bottenvåningen vilket är öppet för alla seniorer i området, som ett viktigt bidrag till hela stadsdelens sociala hållbar- het.

Bra cykelrum för personalen iordningställs i vård- och omsorgsboendet. Det nås smidigt från personalingång och ligger i direkt anslutning till omklädningsrum och duschar. likaså finns bra möjligheter för utomhusrullstolar och angöring för färdtjänst.

Seniorbostädernas cykelparkering och förvaring i entréplan för olika typer av mobila och eld- rivna hjälpmedel nås i direkt från entrén.

MOTIVERING TILL LÄGENHETSFÖRDELNING

Vård- och omsorgsboendet är ett biståndsprövat boende med bemanning dygnet runt. Bo- endet organiseras med tio lägenheter per avdelning och avdelningarna arbetar parvis, särskilt nattetid. Därav är planlösningen utformad utifrån arbetets organisation samt gällande lagkrav avseende arbetsmiljö: Seniorbostäderna är utformade utifrån behov och efterfrågan hos mål- gruppen, med möjlighet till självständighet, kvarboende och social gemenskap. Lägenhetsty- perna består av 1 r o k-3 r o k, vilket avspeglar målgruppens behov av mindre och lättskötta lägenheter.

KvA Micasa SIFFROR

BTA
BTA – vård och omsorgsboende = 8 090 kvm
BTA – seniorbostad inkl lokal i bottenvåning = 2 893 kvm
Total BTA = 10 983 kvm

LOA
Aktivitetscenter i Seniorbostadshuset = 108 kvm

Antal lägenheter & lägenhetsfördelning
Vård och omsorgsboendet: 100 st vård- och omsorgsboendelägenheter fördelat på 10 avdelningar
Seniorboendet: 28 lgh, varav 50% 2 RoK och 50% 3 RoK

Vegetationstäckt yta
Grönytor: 346 m2
Sedumtak med solceller: 901 m2
Total vegetationstäckt yta: 1 247 m2
Total kvartersmark Micasa 2 545 m2
Andel vegetationstäckt yta av den totala fastighetsytan: 49%

Solbelyst utemiljö kl 12 vårdagjämning
Gård: 735 m2
Utemiljö mot gatan: 75 m2
Total utemiljöyta: 810m2
Andel solbelyst utemiljö kl 12 vårdagjämning: 9 %

HUVUDSAKLIGT FASADMATERIAL



VÅRD- OCH OMSORGSBOENDE
tegel i varmt brunröd kulör med
mörk fog



SENIORBOENDE
tegel i varmröd kulör med mellan-
grå fog

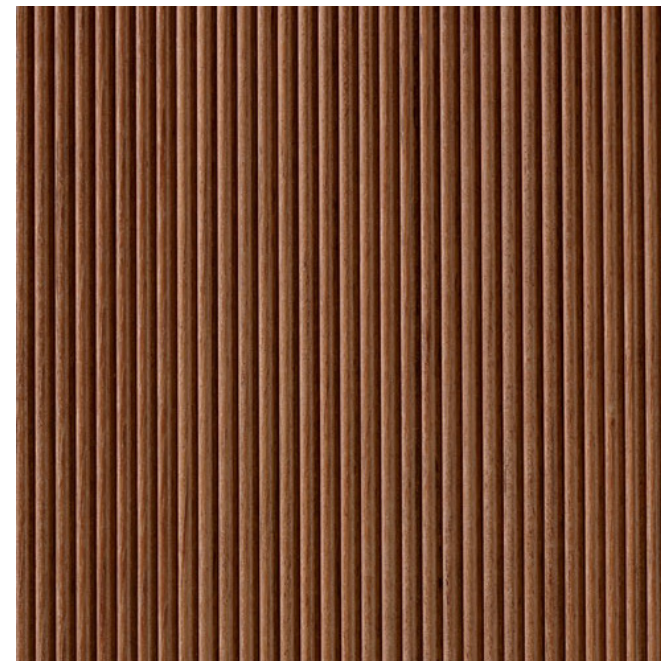
DETALJMATERIAL



fasaddetaljer i cortenstål



skärmtak, fönster med industrika-
raktär etc i svart och svartat stål



rundstavsvägg vid entré och
balkonger

TAKDDETALJ

vård- och omsorgsboendet



Takvåningen utförs i bandfalsad plåt, som börjar ovan takkrönet och lutar svagt inåt. Lutningen förstärks genom fönstrens vertikala och indragna placering.

Fönstren i takvåningen fångar de vertikala linjerna nerifrån, samtidigt som glasindelningen beskriver dess tillhörighet till taket.

Tre tegelskift lyfts ut stegvis, vilket accentuerar avslutet och övergången till takvåningen.

Tegelfasad i munkförband med fogar i varm-grå kulör och ljushet nära teglets.

Fönstren i tegelytan är inspirerade av den gamla industriarkitekturen och aningens indragna. Deras omfattning formas av utstickande tegel.

SOCKELDETALJ

vård- och omsorgsboendet



Tre tegelskift lyfts ut stegvis, vilket accentuerar avslutet av den förhöjda sockelvåningen och övergången till mellanpartiet

Vertikala cortensklor växer upp från frisen och sträcker sig till överkanten av andra våningens fönster. Skivorna är U-formade och deras indelning kopplar på samma rytm som takvåningen.

Fönstren sträcker sig över två våningar genom fasadglas mellan våningarna, vilket förstärker sockelvåningens höjd. Fönstren är utdragna i fasadliv. Glasindelningen fångar våningens rytm och beskriver dess samhälle med sockelvåningen.

ENTRÉDETALJ

aktivitetscentret



Nedre balkongen bildar tak över entrén. Den kläs i svärtad plåt, som viks upp över balkongkanten och övergår till räcke.

En fris av tegel rullskift markerar övergången från trä till tegel.

Entrén vinklas för att skapa större uteplas och synlighet för trafiken över hörn. Indraget kläs med rundstav i ek.

Fönstren i tegelytan placeras indragna och med glasindelning från äldre industri. De ramsas in av en utstickande tegelfris.

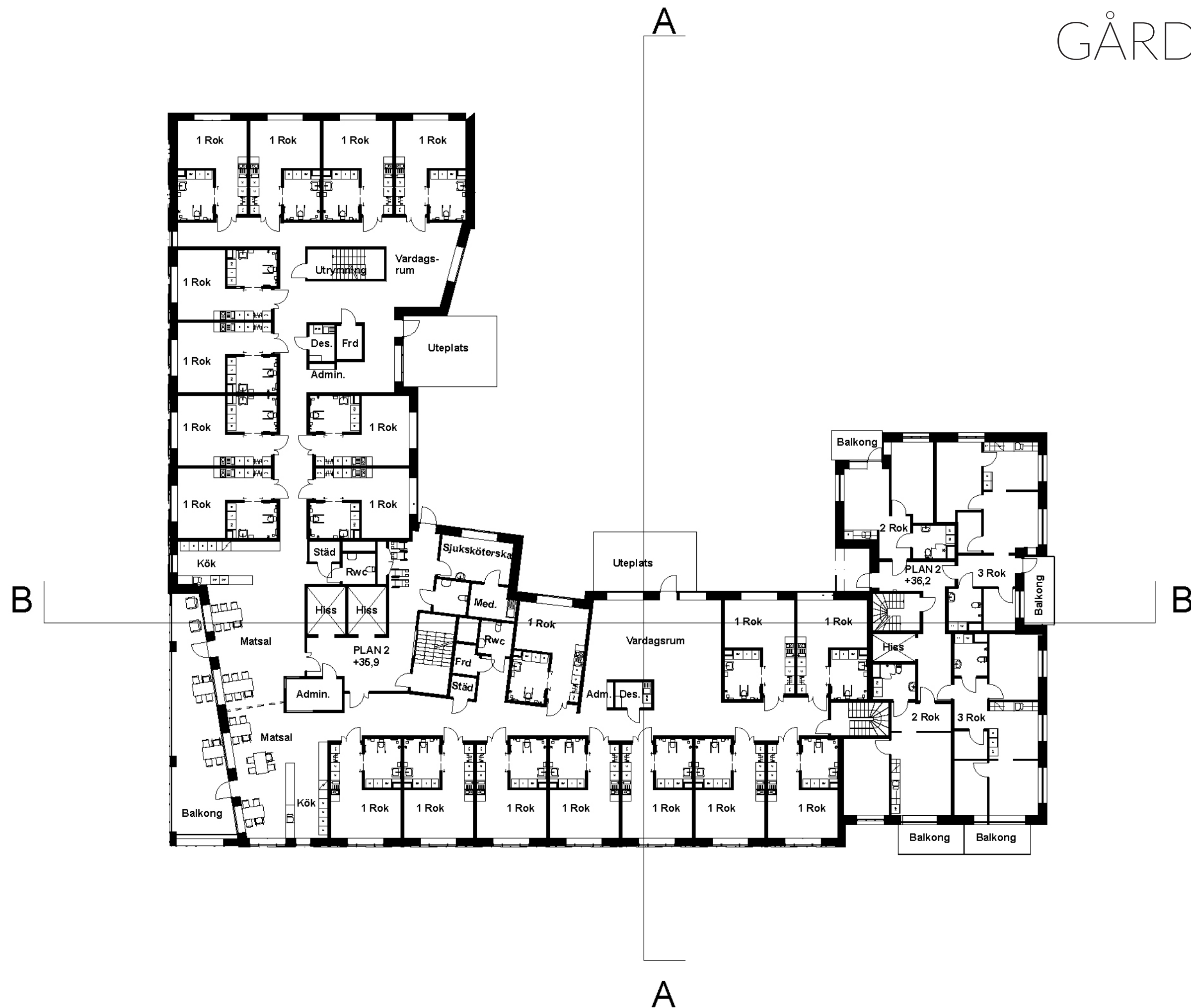
Tegelfasad i munkförband med fogar i varm-grå kulör och ljushet nära teglets.

Planteringar och sittbänkar får kanter av cortenstål, som en förlängning av sockeln.

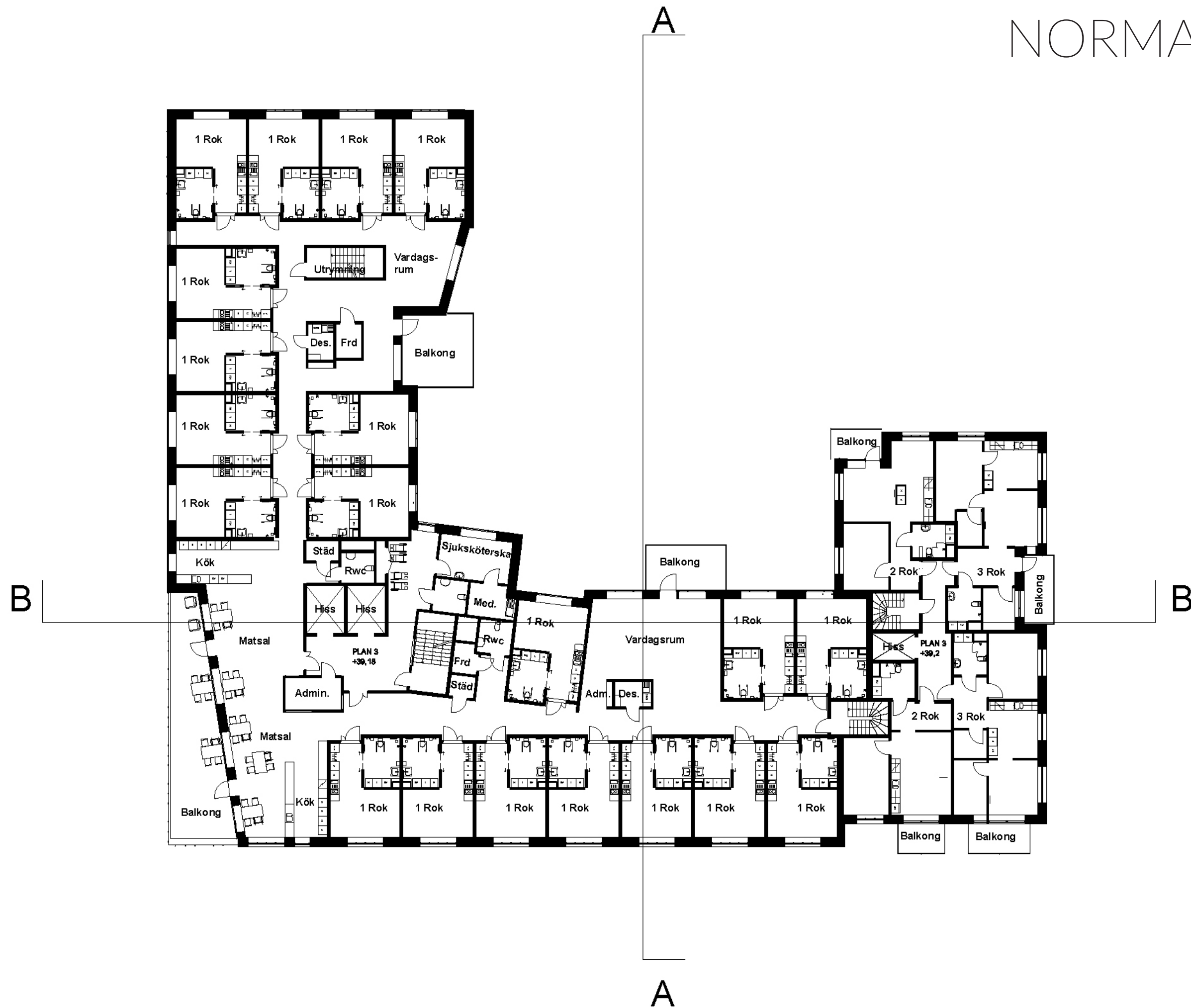
ENTRÉPLAN



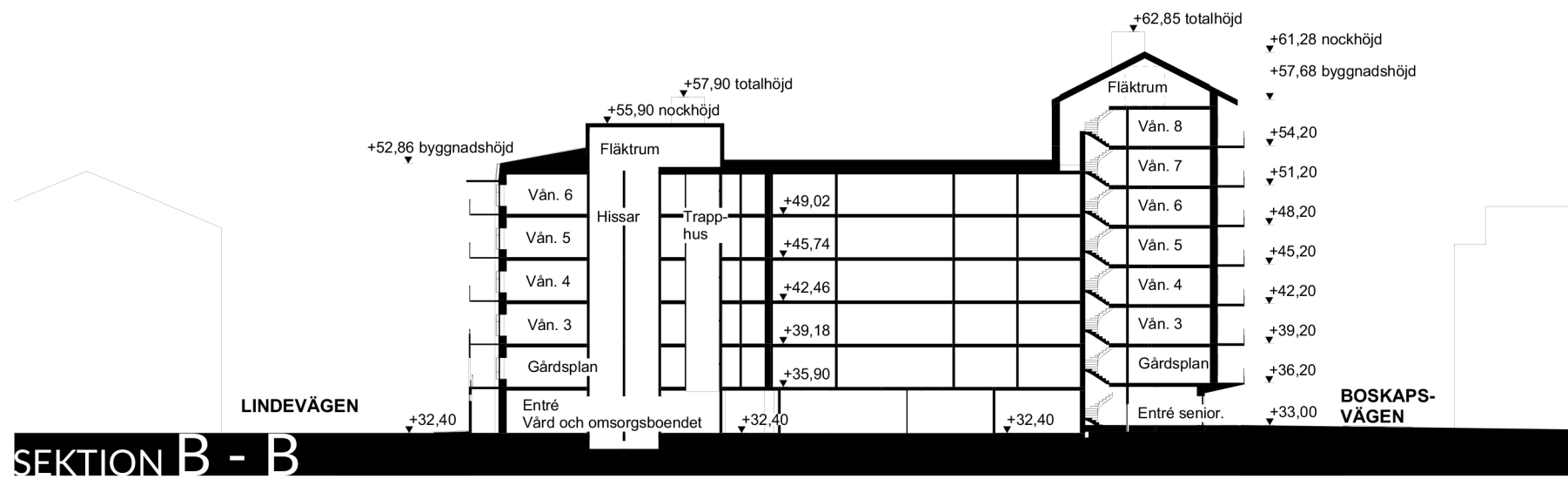
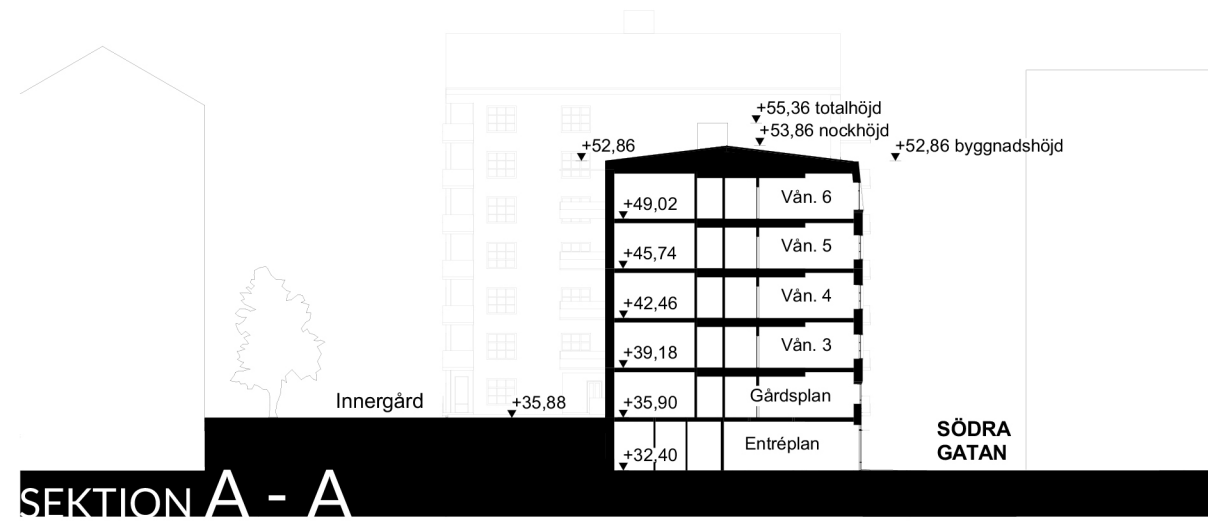
GÅRDSPLAN



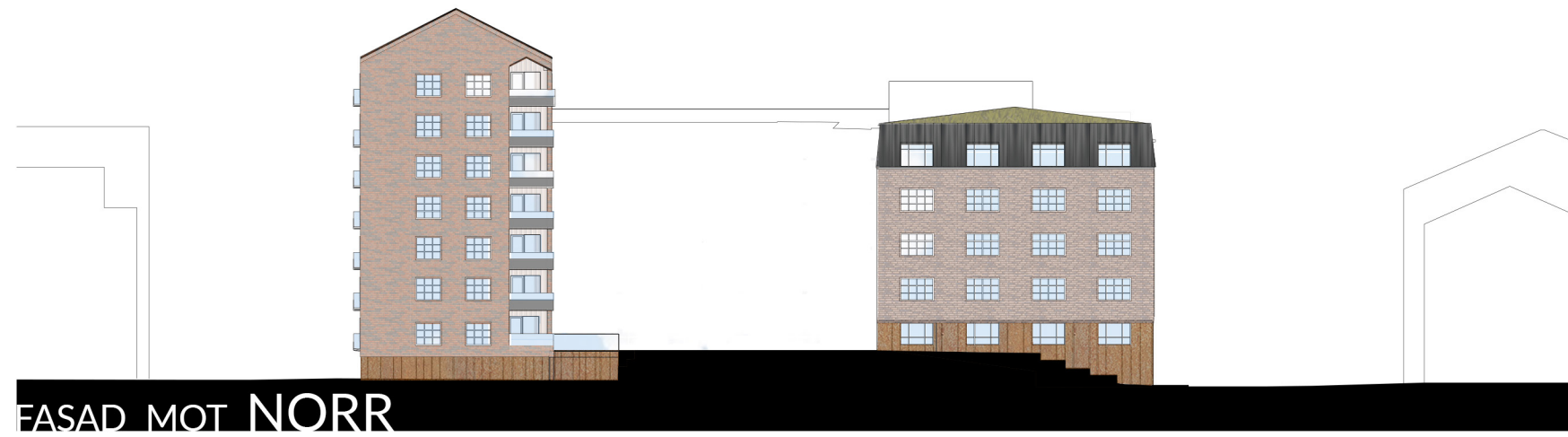
NORMALPLAN



SEKTIONER



FASADER



FASADER



FASAD VÄSTER



FASAD SÖDER



FASAD ÖSTER



ÖSTER

FASAD NORR



NORR

UNDERLAG TILL PLANKAP

This architectural floor plan, titled "UNDERLAG TILL PLANKAP", depicts a building layout with several rooms and outdoor spaces. The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right. Key features include:

- Rooms and Spaces:** Miljörum (Environment room), Tekniskrum / UC (Technical room / Utility room), and three Balkong (Balconies). One balcony is labeled "3,0 öm" (3.0 meters).
- Elevations:** Numerous spot elevations are provided throughout the plan, such as +52.9, +54.0, +55.9, +57.9, +57.7, +57.0, +56.5, +56.0, +55.5, +55.0, +54.5, +54.0, +53.5, +53.0, +52.5, +52.0, +51.5, +51.0, +50.5, +50.0, +49.5, +49.0, +48.5, +48.0, +47.5, +47.0, +46.5, +46.0, +45.5, +45.0, +44.5, +44.0, +43.5, +43.0, +42.5, +42.0, +41.5, +41.0, +40.5, +40.0, +39.5, +39.0, +38.5, +38.0, +37.5, +37.0, +36.5, +36.0, +35.5, +35.0, +34.5, +34.0, +33.5, +33.0, +32.5, +32.0, +31.5, +31.0, +30.5, +30.0, +29.5, +29.0, +28.5, +28.0, +27.5, +27.0, +26.5, +26.0, +25.5, +25.0, +24.5, +24.0, +23.5, +23.0, +22.5, +22.0, +21.5, +21.0, +20.5, +20.0, +19.5, +19.0, +18.5, +18.0, +17.5, +17.0, +16.5, +16.0, +15.5, +15.0, +14.5, +14.0, +13.5, +13.0, +12.5, +12.0, +11.5, +11.0, +10.5, +10.0, +9.5, +9.0, +8.5, +8.0, +7.5, +7.0, +6.5, +6.0, +5.5, +5.0, +4.5, +4.0, +3.5, +3.0, +2.5, +2.0, +1.5, +1.0, +0.5, +0.0, -0.5, -1.0, -1.5, -2.0, -2.5, -3.0, -3.5, -4.0, -4.5, -5.0, -5.5, -6.0, -6.5, -7.0, -7.5, -8.0, -8.5, -9.0, -9.5, -10.0, -10.5, -11.0, -11.5, -12.0, -12.5, -13.0, -13.5, -14.0, -14.5, -15.0, -15.5, -16.0, -16.5, -17.0, -17.5, -18.0, -18.5, -19.0, -19.5, -20.0, -20.5, -21.0, -21.5, -22.0, -22.5, -23.0, -23.5, -24.0, -24.5, -25.0, -25.5, -26.0, -26.5, -27.0, -27.5, -28.0, -28.5, -29.0, -29.5, -30.0, -30.5, -31.0, -31.5, -32.0, -32.5, -33.0, -33.5, -34.0, -34.5, -35.0, -35.5, -36.0, -36.5, -37.0, -37.5, -38.0, -38.5, -39.0, -39.5, -40.0, -40.5, -41.0, -41.5, -42.0, -42.5, -43.0, -43.5, -44.0, -44.5, -45.0, -45.5, -46.0, -46.5, -47.0, -47.5, -48.0, -48.5, -49.0, -49.5, -50.0, -50.5, -51.0, -51.5, -52.0, -52.5, -53.0, -53.5, -54.0, -54.5, -55.0, -55.5, -56.0, -56.5, -57.0, -57.5, -58.0, -58.5, -59.0, -59.5, -60.0, -60.5, -61.0, -61.5, -62.0, -62.5, -63.0, -63.5, -64.0, -64.5, -65.0, -65.5, -66.0, -66.5, -67.0, -67.5, -68.0, -68.5, -69.0, -69.5, -70.0, -70.5, -71.0, -71.5, -72.0, -72.5, -73.0, -73.5, -74.0, -74.5, -75.0, -75.5, -76.0, -76.5, -77.0, -77.5, -78.0, -78.5, -79.0, -79.5, -80.0, -80.5, -81.0, -81.5, -82.0, -82.5, -83.0, -83.5, -84.0, -84.5, -85.0, -85.5, -86.0, -86.5, -87.0, -87.5, -88.0, -88.5, -89.0, -89.5, -90.0, -90.5, -91.0, -91.5, -92.0, -92.5, -93.0, -93.5, -94.0, -94.5, -95.0, -95.5, -96.0, -96.5, -97.0, -97.5, -98.0, -98.5, -99.0, -99.5, -100.0, -100.5, -101.0, -101.5, -102.0, -102.5, -103.0, -103.5, -104.0, -104.5, -105.0, -105.5, -106.0, -106.5, -107.0, -107.5, -108.0, -108.5, -109.0, -109.5, -110.0, -110.5, -111.0, -111.5, -112.0, -112.5, -113.0, -113.5, -114.0, -114.5, -115.0, -115.5, -116.0, -116.5, -117.0, -117.5, -118.0, -118.5, -119.0, -119.5, -120.0, -120.5, -121.0, -121.5, -122.0, -122.5, -123.0, -123.5, -124.0, -124.5, -125.0, -125.5, -126.0, -126.5, -127.0, -127.5, -128.0, -128.5, -129.0, -129.5, -130.0, -130.5, -131.0, -131.5, -132.0, -132.5, -133.0, -133.5, -134.0, -134.5, -135.0, -135.5, -136.0, -136.5, -137.0, -137.5, -138.0, -138.5, -139.0, -139.5, -140.0, -140.5, -141.0, -141.5, -142.0, -142.5, -143.0, -143.5, -144.0, -144.5, -145.0, -145.5, -146.0, -146.5, -147.0, -147.5, -148.0, -148.5, -149.0, -149.5, -150.0, -150.5, -151.0, -151.5, -152.0, -152.5, -153.0, -153.5, -154.0, -154.5, -155.0, -155.5, -156.0, -156.5, -157.0, -157.5, -158.0, -158.5, -159.0, -159.5, -160.0, -160.5, -161.0, -161.5, -162.0, -162.5, -163.0, -163.5, -164.0, -164.5, -165.0, -165.5, -166.0, -166.5, -167.0, -167.5, -168.0, -168.5, -169.0, -169.5, -170.0, -170.5, -171.0, -171.5, -172.0, -172.5, -173.0, -173.5, -174.0, -174.5, -175.0, -175.5, -176.0, -176.5, -177.0, -177.5, -178.0, -178.5, -179.0, -179.5, -180.0, -180.5, -181.0, -181.5, -182.0, -182.5, -183.0, -183.5, -184.0, -184.5, -185.0, -185.5, -186.0, -186.5, -187.0, -187.5, -188.0, -188.5, -189.0, -189.5, -190.0, -190.5, -191.0, -191.5, -192.0, -192.5, -193.0, -193.5, -194.0, -194.5, -195.0, -195.5, -196.0, -196.5, -197.0, -197.5, -198.0, -198.5, -199.0, -199.5, -200.0, -200.5, -201.0, -201.5, -202.0, -202.5, -203.0, -203.5, -204.0, -204.5, -205.0, -205.5, -206.0, -206.5, -207.0, -207.5, -208.0, -208.5, -209.0, -209.5, -210.0, -210.5, -211.0, -211.5, -212.0, -212.5, -213.0, -213.5, -214.0, -214.5, -215.0, -215.5, -216.0, -216.5, -217.0, -217.5, -218.0, -218.5, -219.0, -219.5, -220.0, -220.5, -221.0, -221.5, -222.0, -222.5, -223.0, -223.5, -224.0, -224.5, -225.0, -225.5, -226.0, -226.5, -227.0, -227.5, -228.0, -228.5, -229.0, -229.5, -230.0, -230.5, -231.0, -231.5, -232.0, -232.5, -233.0, -233.5, -234.0, -234.5, -235.0, -235.5, -236.0, -236.5, -237.0, -237.5, -238.0, -238.5, -239.0, -239.5, -240.0, -240.5, -241.0, -241.5, -242.0, -242.5, -243.0, -243.5, -244.0, -244.5, -245.0, -245.5, -246.0, -246.5, -2

vy SÖDRA GATAN

