

FÖRSTUDIE ARKITEKT

Foto: Bagartorpsringen 2-6, Hus 15



FASTIGHET KV BAGARTORP 14, 15, 16

ADRESS BAGARTORPSRINGEN 2-6, 8-18, 88-92

TID FÖR SYN 10/5-2021 (Tidigare inventeringar utförda 2015 och 2018)

FÖRSTUDIE ARKITEKT
Solna 2021-06-14

Upprättat av:

RESPONS arkitekter ab

Uppdragsansvarig ingenjör: Pernilla Ideström
Ansvarig arkitekt: Susanne Meyer
Medverkande arkitekt: Cecilia Tidblad Johansson

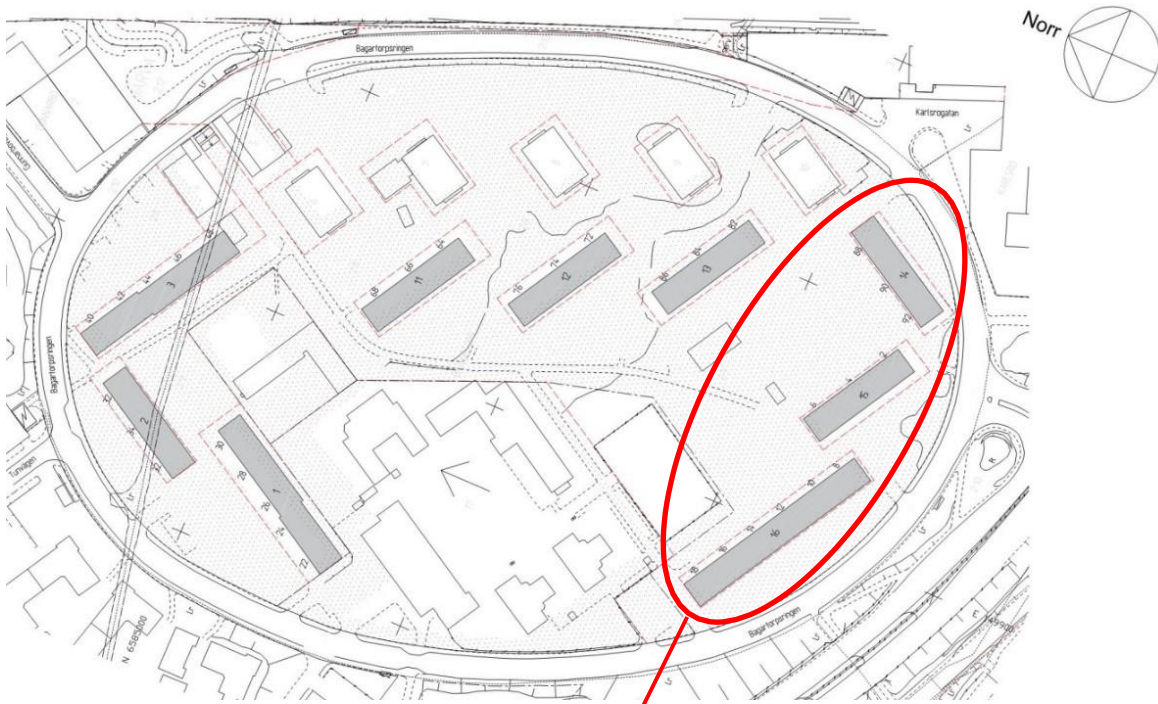
INNEHÅLL

| | |
|--|----|
| SYFTE | 2 |
| NULÄGESBESKRIVNING | 3 |
| Fastigheterna..... | 3 |
| Utförda och pågående renoveringar | 3 |
| Aktiv Bo..... | 4 |
| Planerade förändringar i området..... | 5 |
| Förslag till ny detaljplan för området, Järva 2:9..... | 5 |
| STATUSBEDÖMNING | 6 |
| Exteriör | 6 |
| Tak..... | 6 |
| Fasader..... | 6 |
| Fönster, balkongdörrar | 6 |
| Balkonger och balkongräcken | 6 |
| Entréer | 7 |
| Interiör..... | 7 |
| Trapphus..... | 7 |
| Installationer | 7 |
| VVS..... | 7 |
| El-dragningar | 7 |
| Källare/bottenvåning..... | 8 |
| Lokaler och förråd..... | 8 |
| Tvättstugor..... | 8 |
| Garage..... | 8 |
| VindAR..... | 8 |
| Lägenheter..... | 9 |
| Kök..... | 9 |
| Badrum | 9 |
| Innerdörrar | 9 |
| Övriga ytskikt i lägenheterna | 9 |
| FÖRÄDLINGSMÖJLIGHETER..... | 10 |
| Källare/bottenvåning..... | 10 |

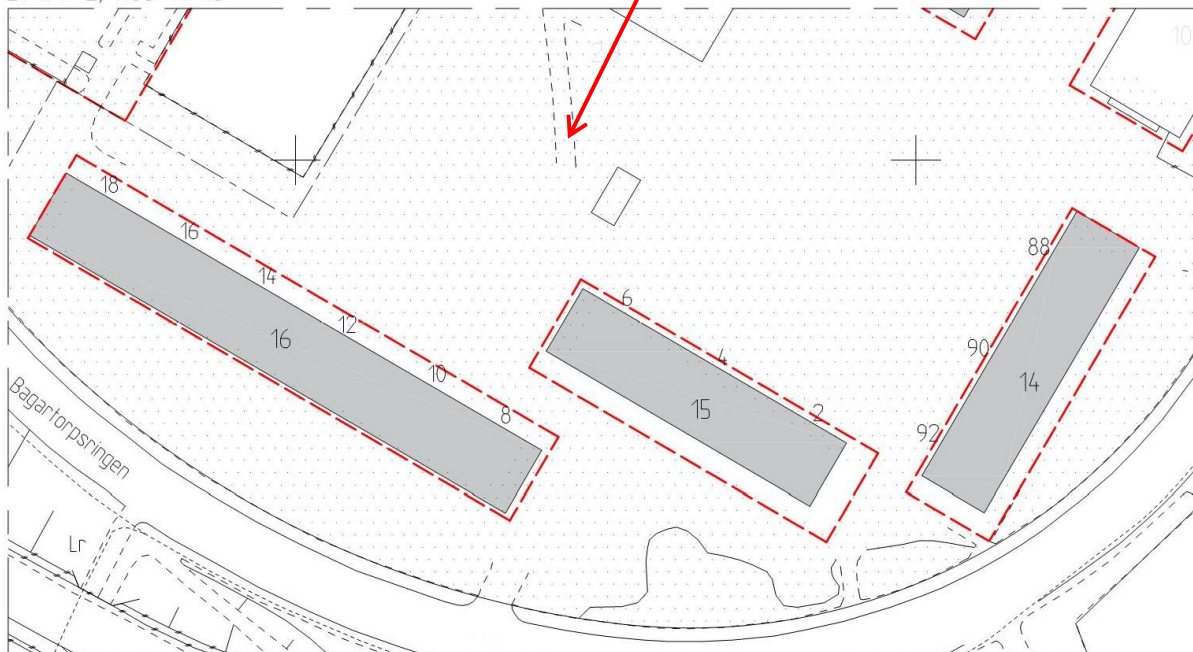
SYFTE:

Detta är en förstudie om låghusen i Bagartorp vars syfte är att redovisa husens nuvarande status samt sammanställa de åtgärder som vi bedömer behöver göras för att byggnaderna ska ges en modern standard med ett 40-årigt förvaltningsperspektiv.

Projektet har delats in i 3 etapper och denna förstudie avser etapp 2, se situationsplan nedan. Se även bifogad ritningsbilaga.



ETAPP 2, HUS 14-16



Denna förstudie är delvis baserad på tidigare utförd förstudie från 2015 och kompl åtgärdsförslag 2018 samt uppdaterad med okulär inventering under våren 2021.

Förstudien har sammanställts för att utgöra ett beslutsunderlag för fastighetsägaren avseende kommande renoveringsbehov. Förstudien tar upp nuvarande status samt en bedömning av renoveringsbehov och förslag till åtgärder samt idéer för förädling av fastigheten.

NULÄGESBESKRIVNING:

FASTIGHETERNA:

Bostadsområdet består av 9 låghus och 5 punkthus samt 2 st servicebyggnader från början av 60-talet. Etapp 2 består av 3 st låghus med sammanlagt 72 lägenheter, ett antal lokaler, teknikrum, allmänna ytor som cykel- och barnvagnsrum, tvättstugor, samt lägenhetsförråd.

Husen är ritade av arkitekt Ernst Grönwall som har ritat mer än 1200 lägenheter för Signalisten. Citat från boken Historien om Signalisten 1953-2003 "Grönwall var praktisk och han ritade bostäder för vanligt folk."

UTFÖRDA OCH PÅGÅENDE RENOVERINGAR:

Husen är delvis upprustade/ombyggda vid olika tillfällen genom åren, bla installerades smalhissar i hus 11-13 i början på 90-talet och i samband med det gjordes takkonstruktionen om och balkongerna glasades in. Ett sopsugssystem har också installerats i alla hus samt fler miljöstugor har byggts i området.

2020 installerades ett nytt passage-system (Aptus) i samtliga hus i ett arbete för att öka tryggheten för de boende. I samband med det så byttes även vissa källardörrar ut till nya ståldörrar. Nya takluckor i plåt monterades samt erforderliga ilagningar av fasadputs utfördes även vid samma tid.

Just nu pågår målning av väggar, tak och golv i källarplanen samt en statusbedömning av kvarvarande källardörrar.

Det pågår även ett arbete med att byta ut befintliga förrådsväggar av hönsnät till Troax-väggar



Foto Bagartorpsringen från Solna kommun

AKTIV BO

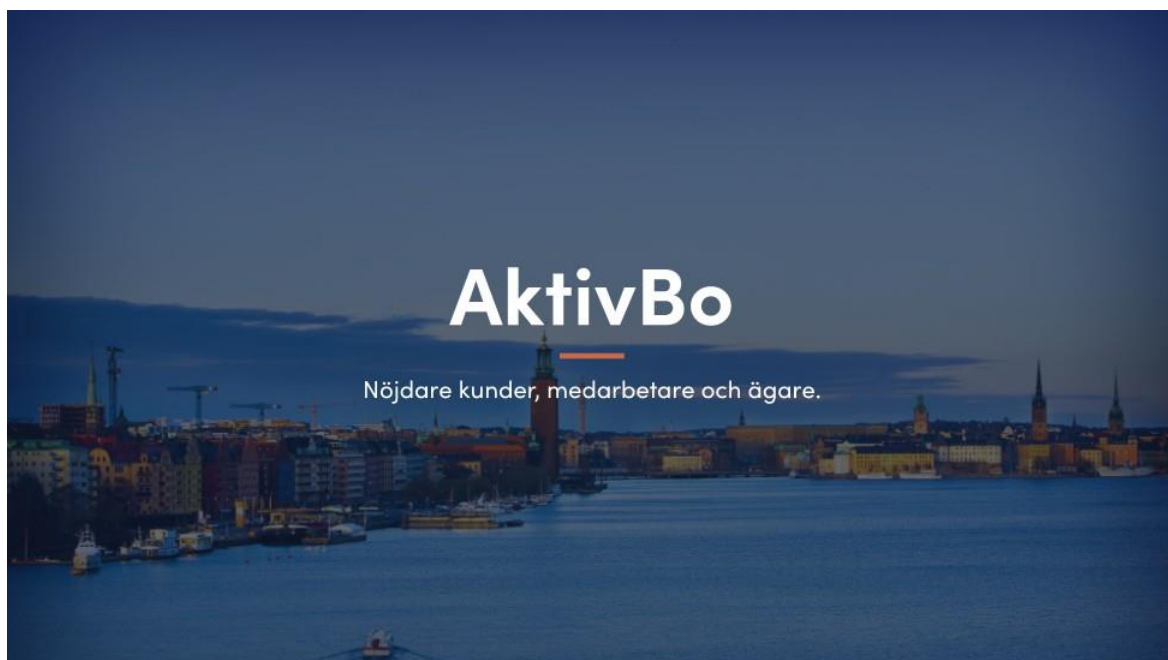
2021 utfördes en enkätundersökning på uppdrag av Signalisten där hyresgästerna fick svara på olika frågor avseende sitt boende och omgivning. Frågorna handlade bla om trivsel, trygghet, ljud- och luftmiljö, utemiljön etc.

Det man kan utläsa av svaren är att majoriteten generellt är ganska nöjda med sitt boende och omgivning.

Det visar dock att det även finns vissa saker hyresgästen är mindre nöjd med, bla ljud från omgivande lägenheter. Även luftkvaliteten i köken verkar i vissa lägenheter vara dålig

Både planlösning och standard på kök är det även många som är mindre nöjd med.

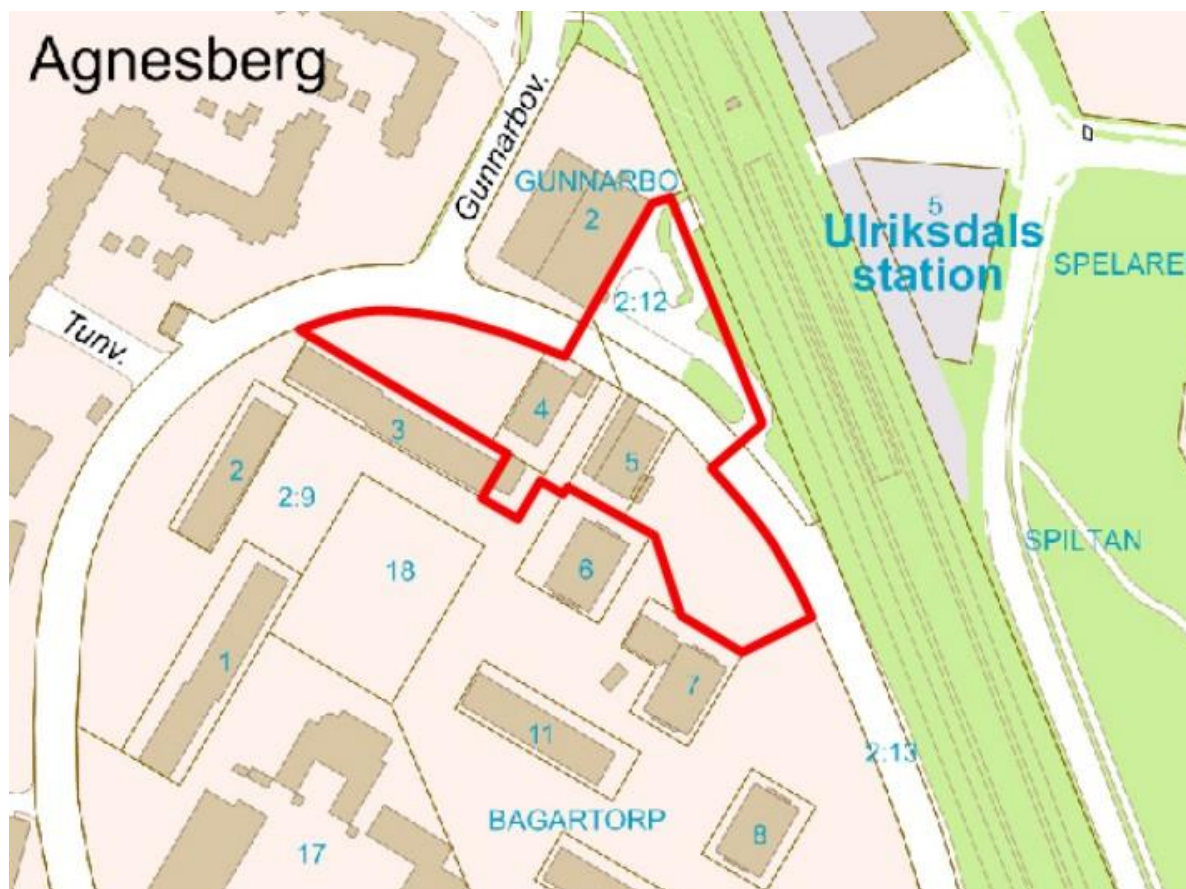
Se bifogad sammanställning av undersökningen i sin helhet.



PLANERADE FÖRÄNDRINGAR I OMRÅDET

Förslag till ny detaljplan för området, Järva 2:9

2015 påbörjades arbetet med att ta fram ett förslag till ny detaljplan för Järva 2:9, se aktuellt område inringat nedan.



”Förslaget i den nya detaljplanen innebär att 230 nya bostäder byggs. Förslaget består av ett höghus bestående av sjutton våningar, ett lägre punkthus med nio våningar samt två så kallade lamellhus med sju våningar. Under byggnaderna byggs ett garage. I bottenvåningen på de hus som ligger mot centrumtorget ska centrumverksamheter finnas.

För att kunna bygga bostäderna behöver två befintliga byggnader rivas och anslutande markparkering användas. I förslaget kommer även gångtunneln under Bagartorpsringen tas bort och ersättas med en korsning i plan med övergångsställe.

De planerade bostäderna innehåller olika lägenhetsstorlekar samt varierande boendeformer. Enrumslägenheterna i höghuset föreslås bli ungdomsbostäder. Förslaget innebär även att entrétorget mellan Bagartorpsringen och Ulriksdals pendeltågsstation rustas upp och förses med hiss samt fler gröna ytor.” Solna stads hemsida.

Den 10 mars 2021 godkändes detaljplanen i byggnadsnämnden och den 24 maj 2021 antog kommunfullmäktige detaljplanen.

Utöver de rivningsåtgärder som är beskrivna ovan i text från Solna kommun kommer även tillbyggnaden på gaveln på hus 3 (etapp 3) rivas.

STATUSBEDÖMNING

EXTERIÖR:

Tak:

Taken är i varierande skick och behöver åtgärdas på flera ställen.

Nya takluckor i plåt monterades 2020.

Se även tidigare utförd statusrapport från

Roslagens Plåt-konsult. OBS att vissa åtgärder redan är utförda.



Fasader:

De putsade fasaderna är i ok skick med ett fåtal skador på sockeln.

Se även tidigare utförd statusrapport från Breiman konsulter. OBS att vissa putsåtgärder redan har utförts.



Fönster, balkongdörrar

Fönstren renoverades i början på 90-talet med plåt på utsida karm samt kompletterades med en extra ruta. Enl. uppgift med ljudruta mot gatan.

Karmar och beslag uppvisar skador och förslitning.

Fönster och balkongdörrar är i varierande skick.

Se fönsterrapport samt åtgärdsförslag utförd av Målerikontroll Stockholm AB.



Inbrottsgaller för källarfönster varierar i skick, rekommenderas att bytas ur säkerhetsskäl.

Balkonger och balkongräcken:

Balkongräcken och inglasning av balkonger gjordes i början på 1990-talet och är generellt i ok skick. Enstaka skador i fronter upptäcktes under inventeringen 2021 som bör åtgärdas.

I samband med en ev fasadrenovering bör det utredas vidare om dessa bör bytas till en typ som mer anknyter till husens arkitektur.

Balkongplattor se tidigare förstudie utförd av K.



Entréer:



Portar och portomfattning är i original. Otäta entréportar som släpper ut en hel del värme, trä i ok skick.

Precis vid entrén finns generellt en höjdskillnad på ca 5-10 cm som borde kunna byggas bort i samband med renovering av husen för förbättrad tillgänglighet.

Belysning i och vid entréerna är undermålig och bör bytas ut och kompletteras.

Den utvändiga takbeklädnaden av trä i de indragna entréerna behöver bytas ut alternativt renoveras.

2020 installerades nytt passage-system typ Aptus i samtliga portar. Skyltning alternativt andra orienteringshjälpmedel som t ex varierande färginslag vid entréerna bör övervägas för att förbättra orienteringen i området då de bef portarna är väldigt lika varandra och man lätt kan gå fel.

INTERIÖR:

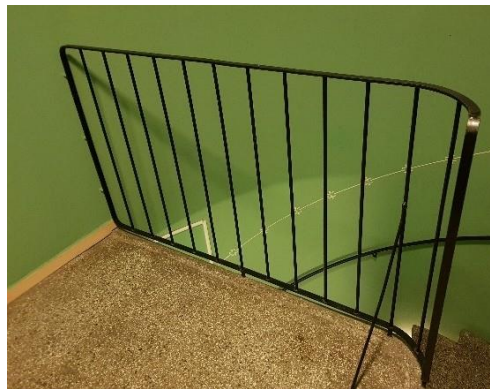
Trapphus

Trapphusen är generellt i gott skick. På entréplan är väggar kakelbeklädda. Resterande väggar i trapphus är målade och det är terazzogolv. Räcken och handledare är generellt i gott skick, behöver målas om och funktionskontrolleras.

Hissar saknas varför access till lägenheterna inte kan göras på ett tillgängligt sätt.

Väggar i trapplopp bör dock målas i en ljusare kulör så kontrasten mellan handledare och vägg blir enl dagens standard. Det saknas även en kontrastmarkering på nedersta och översta trappsteget. Räcket på översta planet är för lågt och bör höjas till 1100 mm enl dagens standard.

Infällda skrapgaller är i varierande skick och kan behöva bytas. Lägenhetsdörrar är av olika status, många har bytt till säkerhetsdörrar, andra har originaldörrar kvar. De senare bör bytas av säkerhets- och ljudskäl.



I tidigare förstudie beskrevs en misstänkt fuktskada på övre planen nedanför brandlucka pga otäta brandluckor, behöver åtgärdas om det inte redan är utfört.

INSTALLATIONER:

VVS:

Se förstudie utförd av VVS-konsult.

El-dragningar:

Se tidigare utförd förstudie av EL-konsult.

Vid inventeringen 2021 uppmärksammades att viss trapphusbelysning inte fungerade. Oklart om det beror på närvarostyrningen eller ljuskällan. Bör ses över och åtgärdas.

KÄLLARE/BOTTENVÅNING:

Husen saknar nedgrävd källare. Gemensamma utrymmen som t ex lägenhetsförråd, matkällarförråd, tvättstugor etc är placerade i entréplanet. Övriga utrymmen utgörs av lokaler som hyrs ut som kontor samt förråd/lager.

Projektet utreder placering av befintliga och framtida installationer så de uppfyller arbetsmiljöregler för driftutrymmen.

I samband med installation av Aptus byttes även vissa dörrar ut till nya ståldörrar. Vissa gamla dörrar finns dock kvar både i trä och i stål. Flera av dessa har brytmärken. Just nu pågår ett arbete med att de över dessa dörrar avs funktion, beslag etc.

Även målning av väggar, tak och golv pågår just nu.

Förhöjda radon-värden har uppmätts i ett fåtal lägenheter, se Miljöbeskrivning och Radon-rapport.

Lokaler och förråd:

Lokaler och uthyrda förråd kan studeras för annat nyttjande, tex nya lägenheter. Lokaler behöver dock inventeras för att säkerställa att de uppfyller dagens normkrav på tex takhöjd samt om det går att tillskapa access direkt utifrån då golvnivån ligger lägre än trapphusen.

Lägenhetsförråden är generösa i storlek jämfört med dagens standard. Just nu pågår det ett arbete med att byta ut befintliga förrådsväggar av hönsnät till Troax-väggar.

Matkällarförråden består av enklare plankväggar och är slitet och med dålig säkerhet. Plankväggar föreslås rivas.

Tvättstugor:

Idag finns det en mindre tvättstuga i varje hus i varierande skick. Det är klinkergolv, kakel och målade väggar i ok skick med ett visst slitage. Antalet tvättstugor är fullgott för området, se bilaga ”Nyttjandegrad Tvättstugor_BTR 64-86_ jan-feb 2021”.

Skick på maskiner utreds i ett senare skede för att bedöma om de behöver bytas ut.

Yta i torkrum som ej utnyttjas borde ses över för effektivare användning. Utredning om rummet används som det är tänkt och om behovet finns behöver göras.

Tvättstugedörrarna är nyligen utbytta till nya glasade dörrar i stål. Dörr in till strykrum/torkrum är dock ej utbytt utan är fortfarande originaldörrar i trä. Den är ommålad och skicket är ok.

Garage:

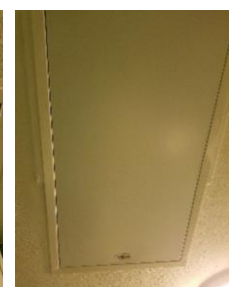
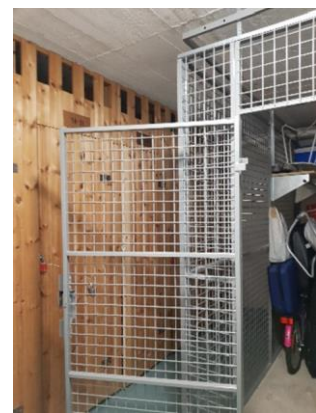
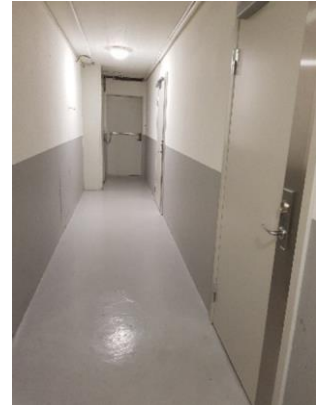
Det finns sammanlagt 41 st garageplatser i de tre husen belägna på entréplan. Garageportarna är relativt nyligen ommålade, dock i varierande skick. Bör bytas ut med tanke på ett 40-årigt förvaltningsperspektiv. Bedömd livslängd 5-10 år.

VINDAR:

Vindar är oinredda och outnyttjade. Isoleringen på vindsbjälklaget är skadad och tunn på många ställen. Bör bytas ut. Access sker via en taklucka och stege från översta våningsplanet. Luckan i mitten-trapphuset i varje hus är utbytta till en större med integrerad stege.

Vindarna har låg takhöjd.

Projektet utreder möjligheten att placera framtida installationsrum på vinden. Kräver åtgärder för att få ok takhöjd. Samordnas med K, VVS och brand.



Se även tidigare rapport utförd av Roslagens Plåt-konsult. OBS att vissa åtgärder redan är utförda.

LÄGENHETER:

Lägenheterna har generellt effektiva planlösningar av en typ som är mycket eftertraktad. Dock är de jämfört med dagens standard omoderna avseende mått/storlek på kök och badrum samt har ngt begränsad förvaring inom lägenheten. Tillhörande lgh-förråd är dock mycket generösa jämfört med dagens standard.

Kök

De flesta lägenheterna har kvar originalköken. Dessa kökssnickerier är platsbyggda och klarar många gånger inte en demontering för senare återmontering i samband med stambyte. Diskbänkshöjd för låg enligt dagens standard, ca 850mm. Ingen vattensäker förberedelse för diskmaskiner finns. Spiskåpa saknas i de flesta köken vilket leder till os och nedsmutsning i lägenheterna. Bänkbelysning saknas. Generellt 2 skift kakel över bänkar. Antal eluttag alldeles för få i både kök och resterande lägenhet. Ett mindre antal kök har genom åren delvis eller helt renoverats med nya skåpsnickerier, dessa kök har en bänkhöjd som mer motsvarar dagens standard.



Badrum

Badrummen är små men funktionella, dock finns på flera ställen höga trösklar vilket försämrar tillgängligheten. Inga förberedelser finns för vattensäker installation av tvättmaskin.

Generellt i badrummen är det klinker på golv och helkaklade väggar. Vissa badrum har renoverats genom åren, pga bla vattensador.

Vid platsbesöket den 10/5 i år fick projektgruppen besöka 4 st (av 6 lägenheter) på Bagartorpsringen 90-92. Dessa lägenheter ska renoveras pga läckage i värmerör som har påverkat samtliga 6 lgh. Från 2016 har det varit ett par vattenläckor i området per år pga bla sönderrostade avloppsrör.



Innerdörrar

Innerdörrar av gabon varierar i skick, vissa är utbytta alternativt omlackerade men andra är mycket slitna.



Övriga ytskikt i lägenheterna:

Ytskikt är i väldigt varierande skick och beror på när hyresgästen utnyttjat sitt HLU. I de flesta lägenheterna är det parkett i vardagsrum och linoleum i övriga rum.

FÖRÄDLINGSMÖJLIGHETER

KÄLLARE/BOTTENVÅNING

Källarvåningarna i dessa hus ligger i marknivå vilket gör att det finns möjlighet att tex tillskapa nya lägenheter.

Dock behöver inventering av lokaler göras för att säkerställa att utrymmena uppnår dagens normkrav på tex takhöjd och om access kan tillskapas direkt utifrån. I många lokaler ligger golvnivån lägre än trapphusgolv vilket gör det svårt att ha entréer i trapphusen.

Matkällarförråd föreslås rivas och göras om till cykel-, barnvagns- och rullatorrum. Access direkt utifrån kan tillskapas, se skiss nedan.

Soprummen i husen är ganska stora och på vissa ställen har man delat av rummet för att tillskapa bla extra förråd. De soprum där det inte är gjort föreslås att göra en liknande lösning där man delar av rummet, förslag enl skiss nedan. Samordnas med brand i projekteringskedet.

