

FÖRSTUDIE ARKITEKT

Foto: Bagartorpsringen 72-76, Hus 12



FASTIGHET KV BAGARTORP 11, 12, 13

ADRESS BAGARTORPSRINGEN 64-68, 72-76, 82-86

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 / Michal Gierszanow

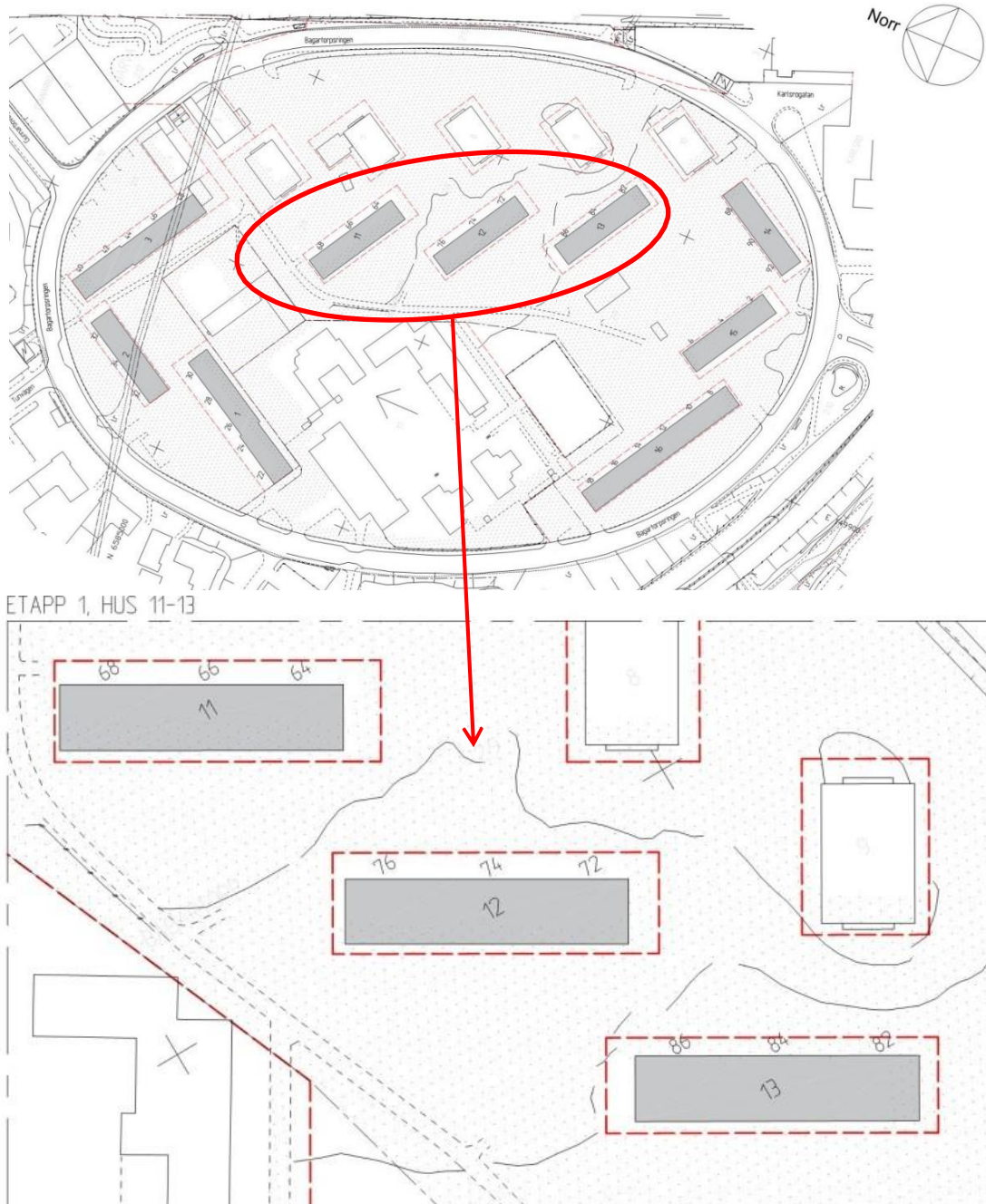
INNEHÅLL

SYFTE	2
NULÄGESBESKRIVNING	3
Fastigheterna.....	3
Utförda 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	7
Entréer	7
Skärmtak.....	7
Interiör.....	8
Trapphus.....	8
Undertak i trapphus	8
Hissar.....	8
Installationer	8
VVS.....	8
El-dragningar	8
Källare.....	9
Lokaler och förråd.....	9
Tvättstugor.....	9
Vindar	9
Lägenheter.....	10
Kök.....	10
Badrum	10
Innerdörrar	10
Övriga ytskikt i lägenheterna	10
FÖRÄDLINGSMÖJLIGHETER.....	11
Källare.....	11
Vindar	11

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 1, se situationsplan nedan. Se även bifogad ritningsbilaga.



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 1 består av 3 st låghus med sammanlagt 72 lägenheter, ett antal lokaler, teknikrum, allmänna utrymmen som cykel- och barnvagnsrum, tvättstugor, samt lägenhetsförråd.

Alla trapphus i etapp 1 har en mindre hiss vilket skulle kunna göra bostäderna attraktiva för äldre samt för personer med mindre funktionshinder.

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."



Figur 1 Foto Bagartorpsringen år 1961 från Solna kommun

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.

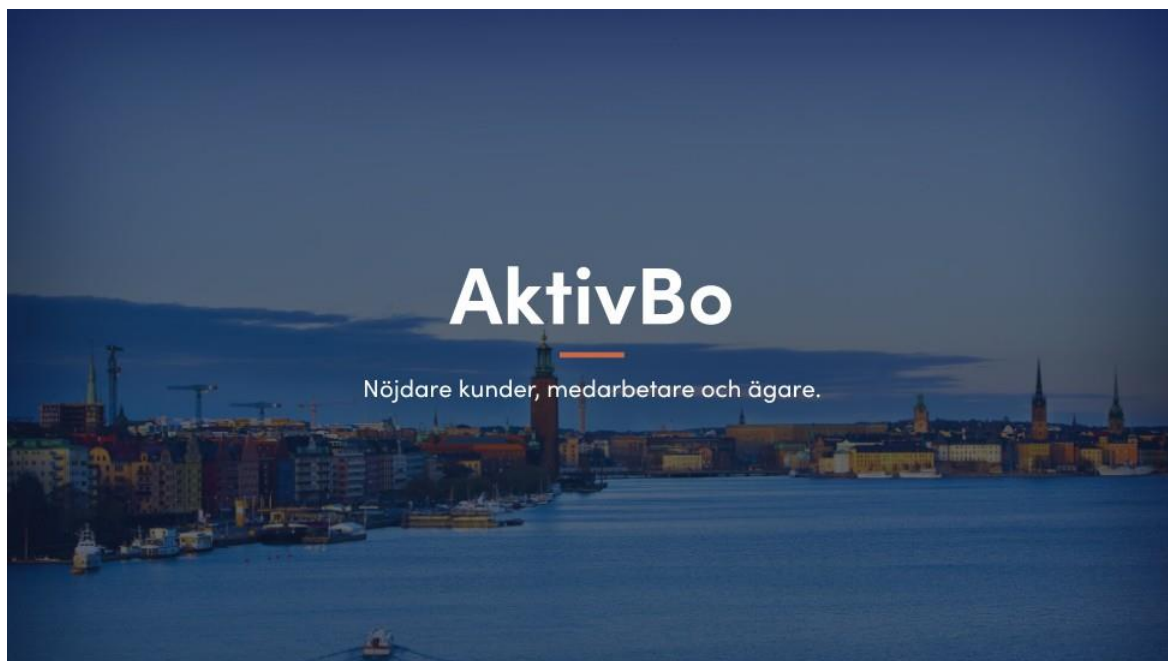
AKTIV BO

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 och trapphus. Även luftkvaliteten i köken verkar i vissa lägenheter vara dålig.

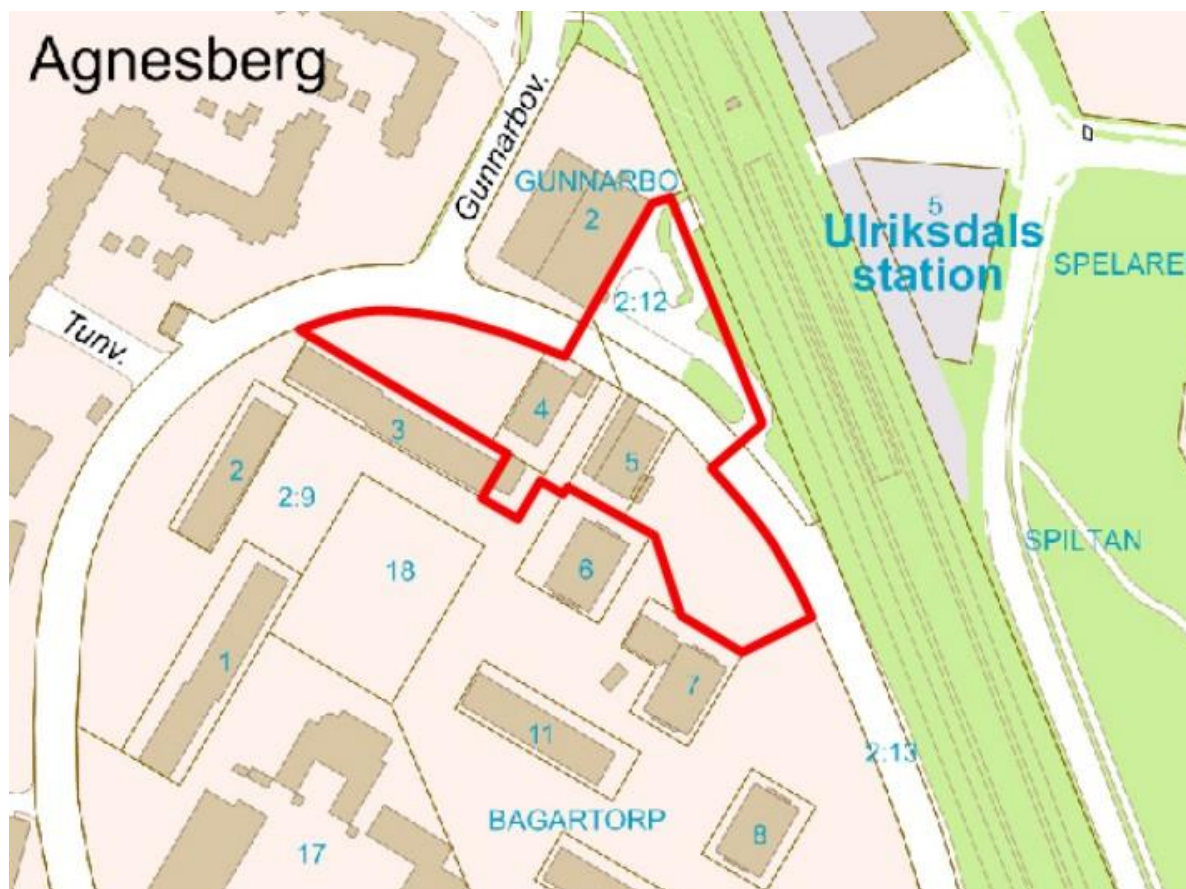
Se bifogad sammanställning av undersökningen i sin helhet.



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 sjuttionio 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.

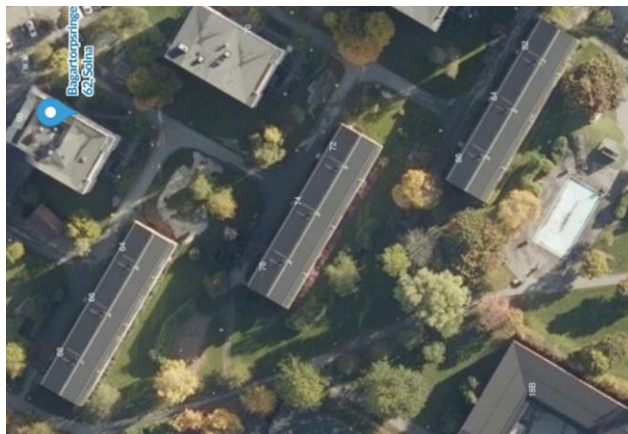
Utöver de rivningsåtgärder som är beskrivna ovan i text från Solna kommun kommer även tillbyggnaden på gaveln på hus 3 (etapp 3) rivas.

STATUSBEDÖMNING

EXTERIÖR:

Tak:

Taken är i varierande skick och behöver åtgärdas på flera ställen. Taken byttes ut i samband med installation av smalhissar 1994. Konstruktionen för etapp 1 är ett enkelt systemtak av plåt på stålstomme. Det är helt oisolererat. Om tex fläktrum ska förläggas på vindarna behöver detta göras om. Nya takluckor i plåt monterades 2020. Se även tidigare utförd statusrapport från Roslagens Plåt-konsult. OBS att vissa åtgärder redan är utförda.



Fasader:

Stora putsflagor som funnits i fasaden ilagades i erforderlig omfattning 2020, gäller främst en gavelfasad på hus 13 där det var ett stort område med pustusläpp. Vissa sprickor förekommer fortfarande, men med de lokala ilagningarna har de värsta partierna åtgärdats. 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 de är i ok skick.

Bör utredas vidare om dessa bör bytas till en typ som mer anknyter till husens arkitektur i samband med en eventuell fasadrenovering. Balkongplattor se tidigare förstudie utförd av K.



Entréer:

Portar och portomfattning är i original, utvändigt träpanel och portar lackades om 2020. Otäta entréportar som släpper ut en hel del värme.

Det är osäkert om soprumsluckorna behöver vara kvar i full storlek eller om det räcker med en mindre inspektionsslucka. Behöver utredas.

Precis vid entrén finns generellt en höjdskillnad på ca 10-15 cm som borde kunna byggas bort i samband med renovering av husen. I vissa portar har man löst höjdskillnaden med en ramp, men ska den vara kvar bör den ses över så den uppfyller dagens krav. 2020 installerades nytt passage-system typ Aptus i samtliga portar.



Skytning 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.

Skärmtak

Skärmtak över källarentréer (vid tvättstugor) är relativt nya och i bra skick, men sitter ganska lågt. Det saknas även skärmtak över vissa källardörrar. Källardörrarna är bytta till glasade dörrar i stål. Man bör fundera på om man ska komplettera med skärmtak över dessa för att skydda dörren mot väder och vind för att förlänga livslängden.

Bedömd livslängd >10 år.



INTERIÖR:

Trapphus

Trapphusen är generellt i gott skick, men väldigt trånga till följd av installation av smalhissar. På entréplan är väggar kakelklädda och det är klinkergolv. Resterande väggar i trapphus är målade och det är terazzogolv. Räcken och handledare är generellt i gott skick, men handledare bör målas om i kontrast mot väggar för att underlätta för synnedsatta. Kontrastmarkering i trappor saknas. Räckets 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, vissa har bytt till säkerhetsdörrar, andra har originaldörrar kvar. De senare bör bytas av säkerhets- och ljudskäl.



Undertak i trapphus

Idag är det demonterbart akustikundertak (600x600 A-kant) i trapphusen. Plattorna uppvisar vissa skador, men är generellt i ok skick.



Hissar:

På 90-talet installerades det smalhissar i samtliga trapphus. Detta har medfört att personer med mindre funktionsnedsättningar kan ta sig till sin lägenhet vilket är positivt. Dock har trapphusen blivit väldigt trånga och räddningspersonal har svårt att ta sig fram med bår.

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:

Samtliga trapphus leder ner till källarplanet som delvis ligger under mark. Access sker även via utvändiga källartrappor på båda gavlarna i varje hus. Hela källarplanet nås från samtliga ingångar. Husen i denna etapp är generellt väldigt lika i sin planlösning och inrymmer i princip samma funktioner. På källarplanet i respektive hus finns matkällarförråd, en tvättstuga, ett skyddsrum som används som cykelförråd, ett entreprenörsutrymme, ett antal lokaler som hyrs ut, teknikrum, lägenhetsförråd, två städtrum och ett wc.

I samband med installation av Aptus byttes även vissa dörrar ut till nya ståldörrar. Några 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 fastigheterna, se Miljöbeskrivning och Radonrapport.

Lokaler och förråd:

Entreprenörsutrymmen, matkällarförråd och ett antal mindre lokaler som hyrs ut som förråd/lager kan studeras för annat nyttjande. Det finns dock ingen möjlighet att till skapa nya lägenheter i dessa hus då källarvåningen ligger delvis under mark.

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.

Tvättstugor:

Idag finns det en 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_etapp 1_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.



VINDAR:

Vindar är oinredda och outnyttjade. Isoleringen på vindsbjälklaget är lite nyare i dessa hus jämfört med etapp 2 och 3. Bör dock ses över och kompl vid behov. Access sker via en uppstigningslucka från översta våningsplanet. I mittentrapphuset är luckan nyligen utbytt till en större med integrerad steg. Projektet utreder möjligheten att placera framtida installationsrum på vinden. 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. Diskbänkhöjd 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, bla pga vattenskador. 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 vattenskador.



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

Källarvåningarna i dessa hus ligger delvis under mark vilket gör att det inte går att tillskapa några nya lägenheter i källarplanet.

VINDAR

Vindar är oinredda och outnyttjade. I projektet utreds möjligheten att bygga på husen med en eller 2 våningar för att tillskapa fler lägenheter. Enl detaljplanen har husen uppnått sin tillåtna max-höjd, därför behöver en ansökan om detaljplaneändring göras. Inriktningsbeslut behöver tas om man vill gå vidare med det. OBS att förslagen behöver samordnas med konstruktör.

Plankarta gällande Bagartorp:

