
ANSÖKAN OM MARKANVISNING

Västermalms Marina, Stadshagen, Kungsholms Strand



ANSÖKAN OM MARKANVISNING FÖR STADSHAGEN 1:3, KUNGSHOLMEN STOCKHOLM

Härmed ansöker Arwidsro Fastighets AB och Humana AB om markanvisning för Stadshagen 1:3. Arwidsro och Humana önskar inom området få möjligheten att uppföra projektet Västermalms Marina, ett attraktivt boendekoncept i fyra delar.

Frågor besvaras av Kristoffer Andersson.

Stockholm den 28 augusti 2018

Kristoffer Andersson, fastighetschef
Humana AB
kristoffer.andersson@humana.se
+46 70 1647387

Peter Zonabend
Arwidsro
peter.zonabend@arwidsro.se
+46 70 4963278



”Vi föds och lever våra liv i en byggd miljö. Vi bor någonstans. Vi arbetar någonstans. Vi förlustar oss någonstans och vi idrottar någonstans. Vi cyklar någonstans. Det är hela vår tillvaro det handlar om.”

/ Per Arwidsson, grundare och ägare, om varför goda livsmiljöer är avgörande för ett samhälle och dess invånare.



Våra fastigheter ska vara värdiga ett demokratiskt och humanistiskt samhälle.

Arwidssro utvecklar och förvaltar vad vi anser vara samhällets viktigaste byggnader; förskolorna där de minsta formar sina första minnen utanför hemmet; skolorna där elever och lärare ska ha de bästa förutsättningarna för lärande; LSS-boende där de som behöver stöd och hjälp i sin vardag samtidigt som deras privatliv respekteras och äldreboenden värdiga de liv som levs där.

Arwidssro vill bidra till att bygga samhälle där alla oavsett ålder och förutsättningar får möjlighet att utvecklas och växa till sin fulla potential. Vi tycker att alla har rätt till trivsamma, ändamålsenliga livsmiljöer byggda med omtanke och respekt för de som vistas där. God arkitektur är en förutsättning för ett gott samhälle. Vi vill bokstavligen bidra samhällsbygget med arkitektur av god kvalitet för de som behöver den mest – våra barn, unga, gamla och funktionsnedsatta.

Vi bygger för egen förvaltning och tummar inte på hållbarhet, trivsel och kvalitet.

Byggnaderna och miljöerna vi utvecklar tar vi ansvar för och förvaltar under lång tid. Att skapa hållbara, trivsamma livsmiljöer av god kvalitet är en del av vår affärsidé. Vi vet att det alltid lönar sig i längden.

Miljöerna vi vistas i påverkar oss på flera sätt. Ljud, ljus, färgsättning, material och skalor bidrar, om de hanteras omsorgsfullt, till trivsel och välmående. Vi vill att stora som små, ung som gammal, ska må bra och trivas i våra fastigheter. Vi väljer därför att arbeta med kunniga och erfarna samarbetspartner i alla produktionsled.

I utveckling och förvaltning av våra fastigheter samverkar vi nära de verksamheter som ska bedrivas där. Våra fastigheter är förskolepedagogernas, lärarnas, assistenternas och vårdpersonalens arbetsplatser. Deras behov av funktionella, trivsamma och ändamålsenliga miljöer är viktiga utgångspunkter för oss i utvecklingen av våra samhällsfastigheter. Vi vill att boende, personal och anhöriga ska trivas i miljöerna som formar deras vardag.

Arwidssro är en lärande organisation som strävar efter att ständigt utveckla sin kunskap och kompetens. Vi tror på dialog och erfarenhetsutbyte med våra samarbetspartner. Vi är nyfikna och arbetar gärna med nyskapande och innovativa projekt med människor som delar vår ambition att vara samhällsbyggare på riktigt.

/VD Peter Zonabend



Humana är Sveriges ledande privata idédrivna omsorgskoncern. Humana erbjuder tjänster inom äldreomsorg, individ- och familjeomsorg, personlig assistans och bostäder med särskild service enligt LSS. Humana-koncernen är medlem i Vårdföretagarna Almega och har därigenom tecknade kollektivavtal med aktuella fackförbund.

Vi är idag 15 000 anställda i Humana-koncernen varav 720 årsanställda verkar inom Humana Omsorg AB.

Framtidens äldreboende

Humana vill sätta en ny och högre standard inom svensk äldreomsorg. Vi bygger och driver äldreboenden i egen regi för att hjälpa till att minska på den stora platsbristen inom äldreomsorgen. Vi ser bara början på en snabbt växande efterfrågan på nya äldreboenden i och med att antalet individer i befolkningen som är 80 år och äldre ökar kraftigt de kommande 15-20 åren. Många av befintliga byggnader i kommunerna lever dessutom inte längre upp till regleringar och krav eller medborgarnas förväntningar på ett äldreboende. Vi tar med oss våra erfarenheter från befintliga verksamheter, fångar upp goda idéer från medarbetare och boende samt bygger in de senaste innovationerna i våra fastigheter.

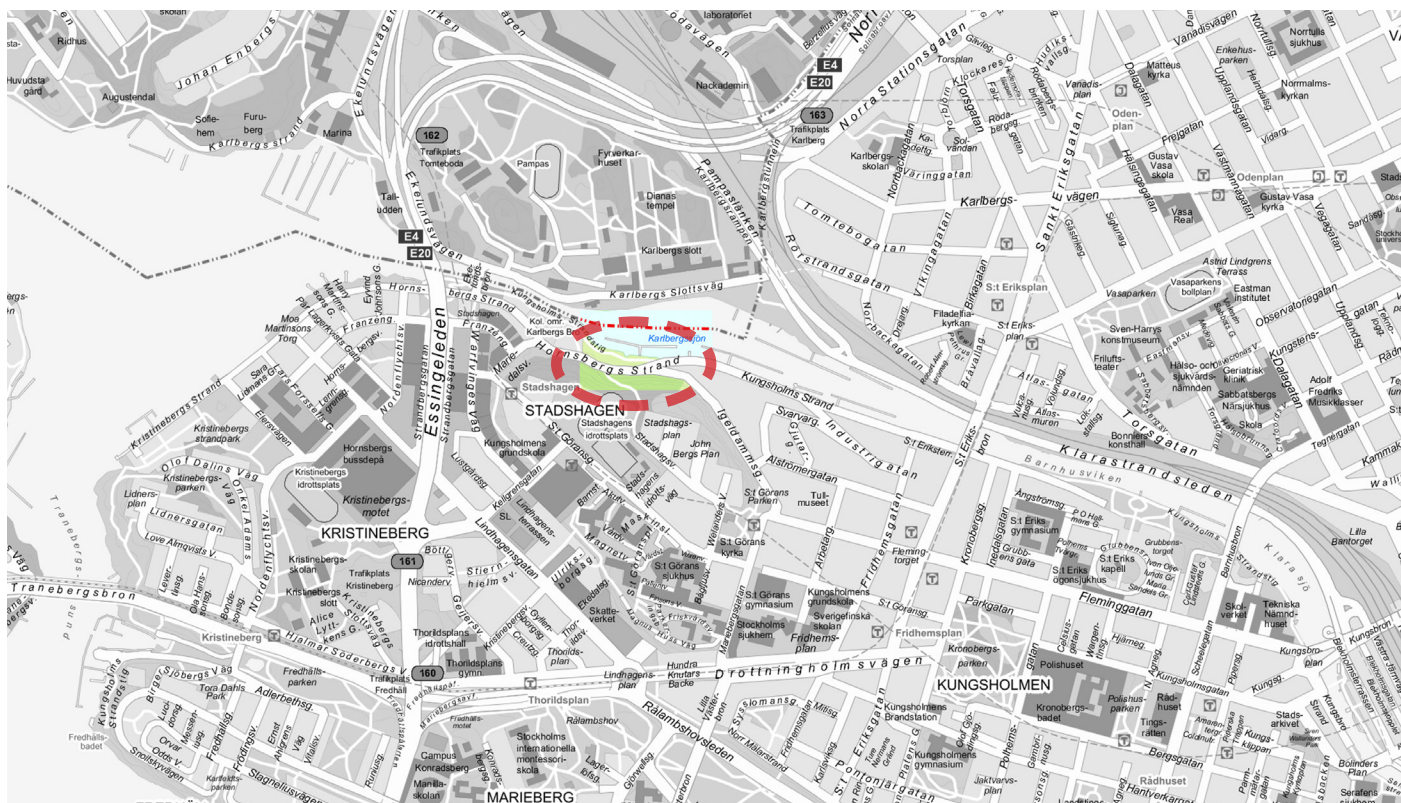
Genom att satsa på kvalitet, vacker och funktionell design samt innovativa lösningar skapar vi framtidens äldreboende redan idag. Vi vågar tänka nytt och annorlunda.

Våren 2016 öppnade vi vårt första äldreboende i egen regi, Humana Södra Centralgatan i Gävle. Huset är modernt, vackert, funktionellt och innefattar 81 luftiga och ljusa lägenheter fördelade på fem våningsplan. Varje avdelning har ett gemensamt kök och vardagsrum samt en stor inglasad balkong.

Gemensamhetsutrymmena bjuder in till social samvaro och här samlas man för att umgås, äta och njuta av gemenskap. Boendet i Gävle är mycket uppskattat av boende och deras anhöriga. 2016 tilldelades Humana Svenska Ljuspriset för våra innovativa belysningslösningar och dess betydelse för boende, medarbetare och miljö.



Västermalms Marina



Tomtens läge på Kungsholmen.

Uppläggningsplatser för småbåtar ligger av naturliga skäl ofta i bra sjönära lägen. I och kring Stockholm finns det många platser, såväl på Mälarsidan som på Saltsjösidan för detta ändamål.

Under en stor del av året är många uppläggningsplatser tomma, inhägnade grusplaner för att under vintern inrymma båtar med olika kapellkonstruktioner och inplastade skrov. Dessa platser kan kännas lite öde, framförallt på den mörkare halvan av året.

Båtar och båtliv är ett självklart inslag i Stockholm som vi bör värna om. Däremot går det att nyttja dessa platser på ett effektivare sätt under hela året!

Förslaget på Kungsholms Strand visar på ett samnyttjande där båtklubbens verksamhet finns kvar och bebyggs ovanpå! Hela uppläggningsplatsen blir en hallbyggnad med tillräcklig takhöjd för att få plats med båtarna vintertid. Sjösättning och upptagning av båtarna kan ske på samma plats som idag och strandpromenaden närmast Klarabergssjön förbättras med en tryggare utformning.

Taket på hallbyggnaden blir en torgyta på vilket 3 bostadshus med 100-120 lägenheter och ett äldreboende inryms. Det högsta av bostadshusen möter det höga huset som idag avslutar kvarteren på Kungsholms Strand. Därefter trappar husen ner mot tomtens västra del med ett äldreboende som utgör den lägsta byggnaden.



Vy över båtuppläggningsplatsen i juni 2018. Ytan är tom och ödlig och strandpromenaden är längs denna sträcka dold vilket kan upplevas som otryggt.

Vision - Västermalms Marina

Västermalms Marinas bostäder riktar sig till en äldre generation som här ges möjlighet att till rimlig boendekostnad erhålla en attraktiv, tillgänglig lägenhet med effektiv planlösning och miljömedvetna materialval. Hit flyttar man för att få trygghet, vacker utsikt och omgivning samt ett socialt umgänge.

För ett långsiktigt samhällsbyggande bör boende för äldre integreras som en del i våra nya planer för bostäder. Boendekonceptet Västermalms Marina består av äldreboenden, vanliga och biståndsbedömda senior/trygghetsboenden samt även vanliga hyresrätter. Ambitionen är att skapa en trevlig, trygg och varierad boendemiljö som tilltalar flera generationers krav och önskemål.

Äldreboendet karaktäriseras av en harmonisk utformning, innovation och helhetssyn.

I senior- och trygghetsboenden är lägenheterna utformade för den som vill bo ensam men de är också en praktisk bostad för äldre vänner eller par. Hyresrätterna består av välplanerade lägenheter av mindre storlek. Här finns lägenheter både för ungdomar och för äldre med den gemensamma nämnaren att boendet ska vara bekvämt, tryggt och säkert.

På bottenvåning kommer det att finnas olika typer av service till boende och andra. De som passerar kvarteret ser en inbjudande entré, vilket också bidrar till en levande positiv gatumiljö.

För det sociala umgänget finns olika typer av gemensamhetslokaler. Här finns möjlighet för de boende att ha gemensamma aktiviteter, grillaftnar, bjudningar eller bara använda de gemensamma lokalerna som ett extra stort vardagsrum.

I sockelvåningen på äldreboendet finns plats för en förskola och här finns också en lekplats för besökande barn. Service,

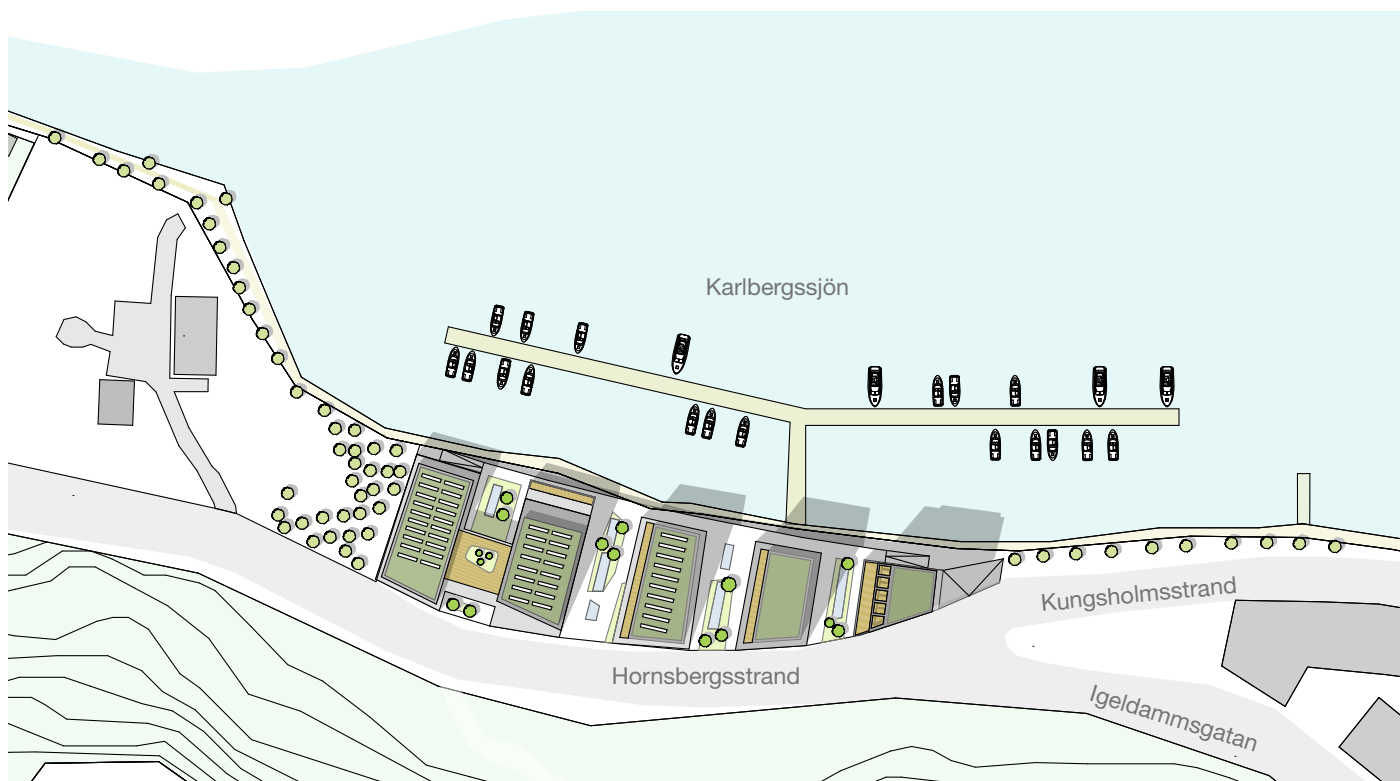
omsorg och viss dagverksamhet såsom gym och dagcenter kan samnyttjas mellan boende och verksamheter. Den vackra och praktiska arkitekturen ger variation, liv och en starkt offentlig miljö.

För att kunna erbjuda attraktiva hyror för dessa redan effektiva bostäder kommer projektet att prövas inom reglerna för statliga investeringsstöd. Den långsiktiga driften är också viktig. Hållbara materialval, smart energianvändning och tidig samverkan med de boende är viktiga faktorer som också påverkar prissättningen.

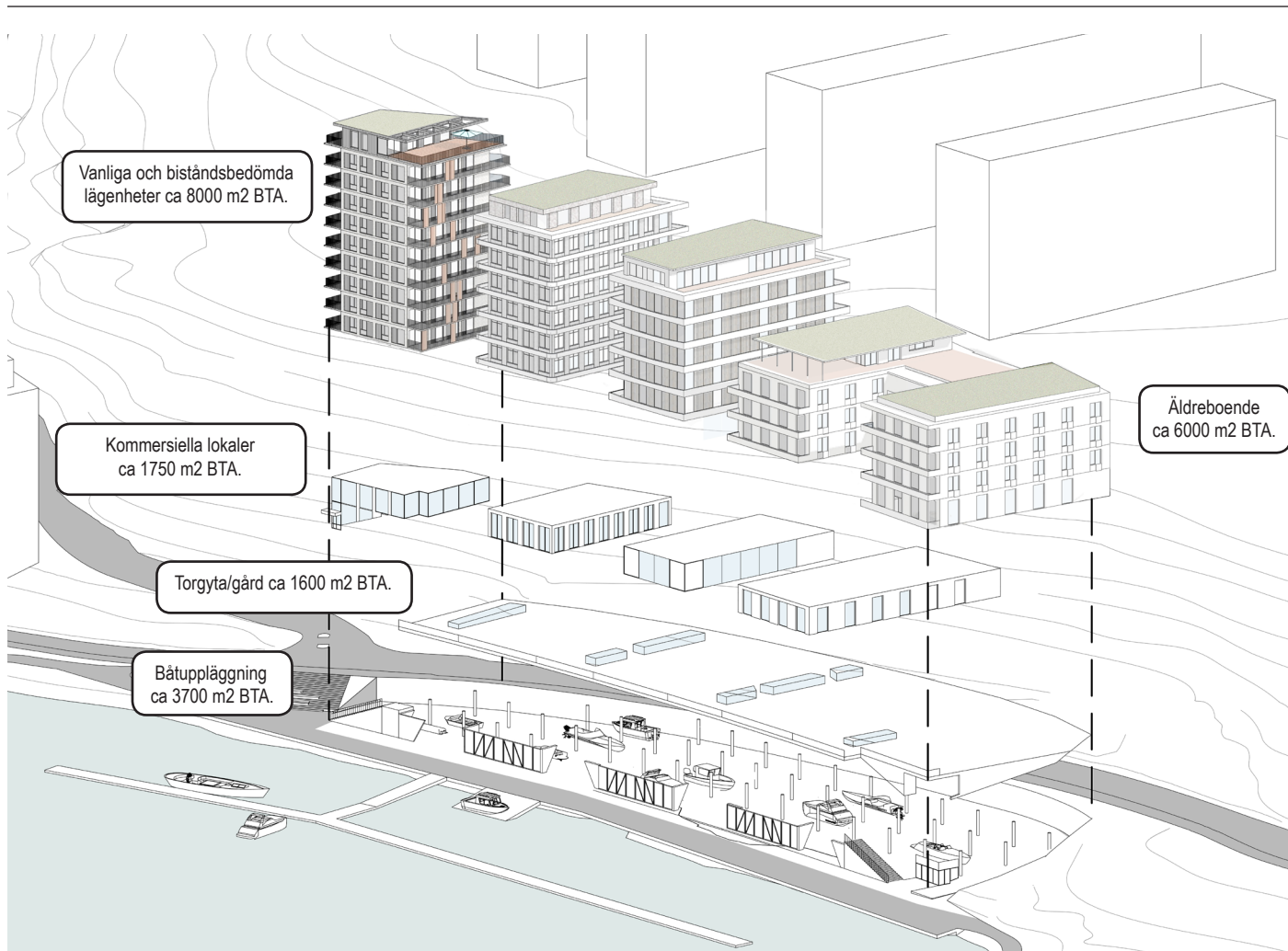
Utformning och hur många lägenheter som skapas av olika typer bestäms i samråd med intresseorganisationer som PRO och SPF.

En framgångsfaktor för projektet är att under hela processen, från detaljplan till förvaltningskedet, attrahera och engagera de som ska bo i huset. Ett samarbete etableras med intresseorganisationer såsom PRO och SPF samt med de kommande boende men för att säkra delaktigheten hos kringboende erbjuds också praktikplatser för närområdets ungdomar, dels av sådan karaktär som fortlöper under hela byggprocessen och dels praktikplatser som är avgränsade till respektive delprocess. Ett antal kringboende ungdomar kommer också att erbjudas sommarjobb och mentorskap. Projektområdet kommer innan byggprojektet påbörjas, vara en plats för evenemang av olika karaktär där ett flertal lokala funktionärer kan involveras för respektive delarrangemang.

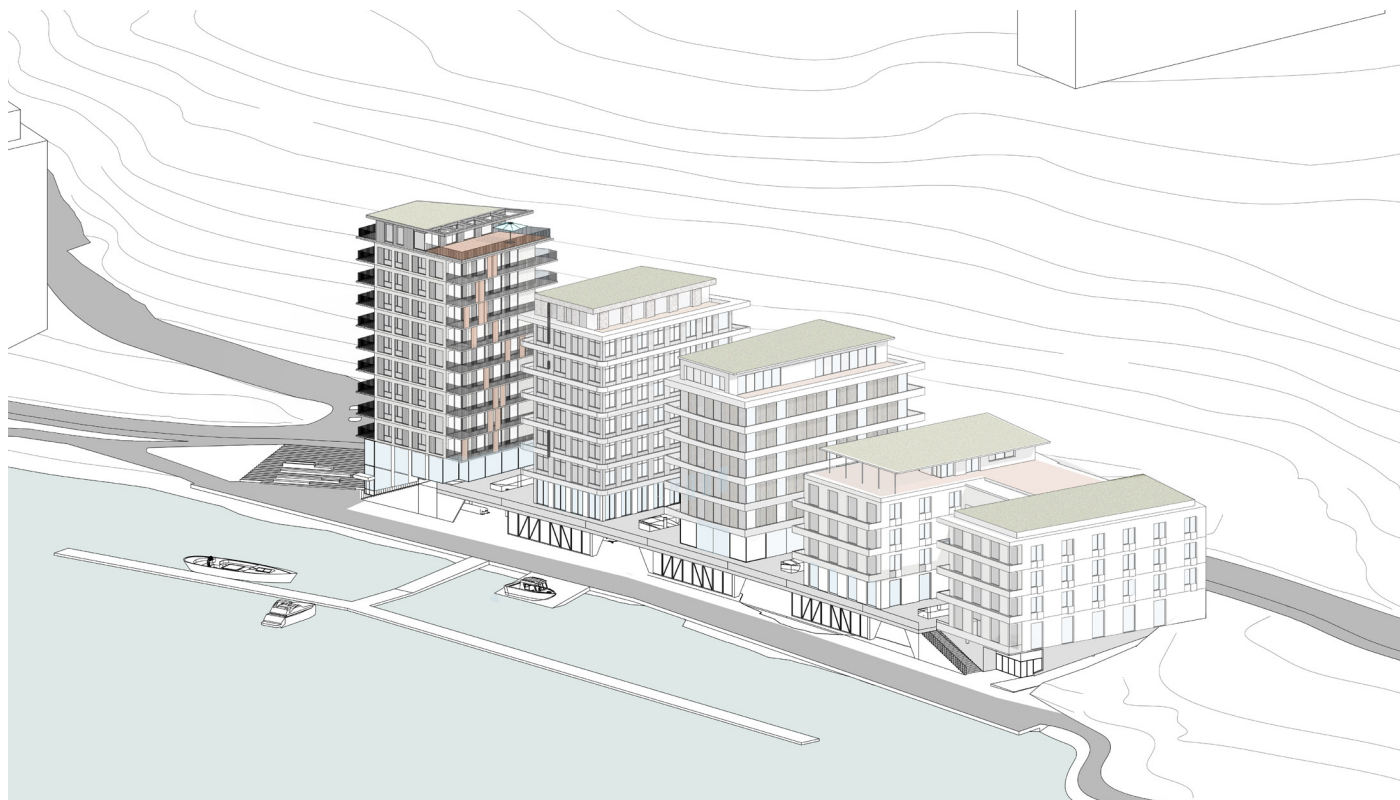
Västermalms Marina upptar ett kvarter med en byggnadsarea på ca 2.100 kvm och ca 16.000 kvm BTA (exkl. båtgarage). Här finns plats för ett äldreboende med 80 lägenheter och runt 120 lägenheter i andra former. Utöver lägenheterna inryms en förskola, gemensamma utrymmen och kommersiella lokaler i husets sockelvåningar.



Fem nya huskroppar med bostäder i förlängningen av Kungsholms Strand. Med öppna gårdar mellan husen bibehålls en tydlig visuell kontakt mellan Stadshagen och Karlbergssjön.



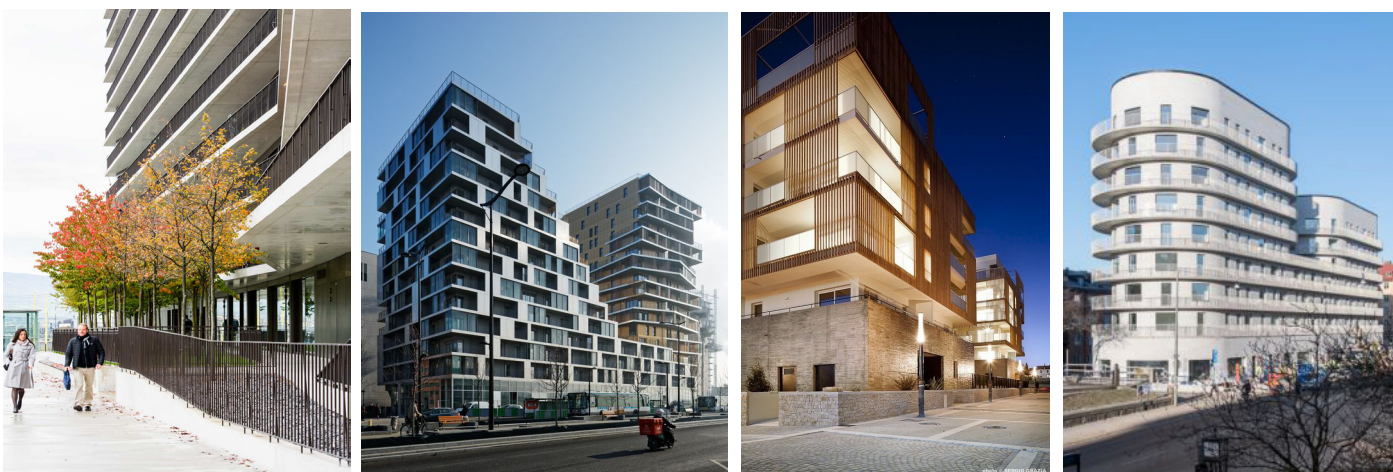
Västermalms Marina som schematisk skiss redovisar hur förslaget, på en begränsad yta, tillför platsen bostäder, torgtor, kommersiella lokaler och båtupplägning. En integrerad lösning där många aktiviteter och funktioner kan äga rum samtidigt.



Västermalms Marina



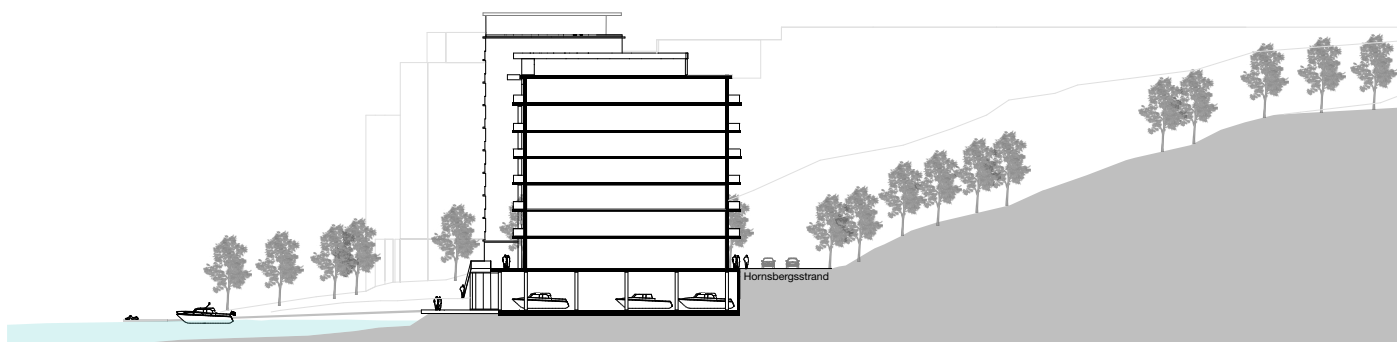
Inspirationsbilder, urbana landskap och exempel på tillfälliga marknadspplatser.



Inspirationsbilder, terrasserade och nivåanpassade byggnader.

I "Boendeplan 2018 med utblick mot 2040" har äldreförvaltningen tillsammans med stadsdelsförvaltningarna, stadsledningskontoret och Micasa analyserat behovet av nödvändiga åtgärder för att möta den kommande efterfrågan av platser på vård- och omsorgsboende. Med föreliggande planering konstateras det i rapporten att region innerstaden har ett ökat behov (cirka 36 procent) av platser på vård- och omsorgsboenden fram till år 2040. Av rapporten framgår det vidare att innerstaden har ett överskott på kommunala platser i förhållande till privata platser fram till år 2024.

Stockholms stads Boendeplan 2019 med utblick mot 2040.



Strandpromenaden längs med Karlbergskanalen förblir framför husen. Gårdsbjälklaget mellan husen ger även ett högre promenadstråk som ansluter till Hornsbergs Strand.

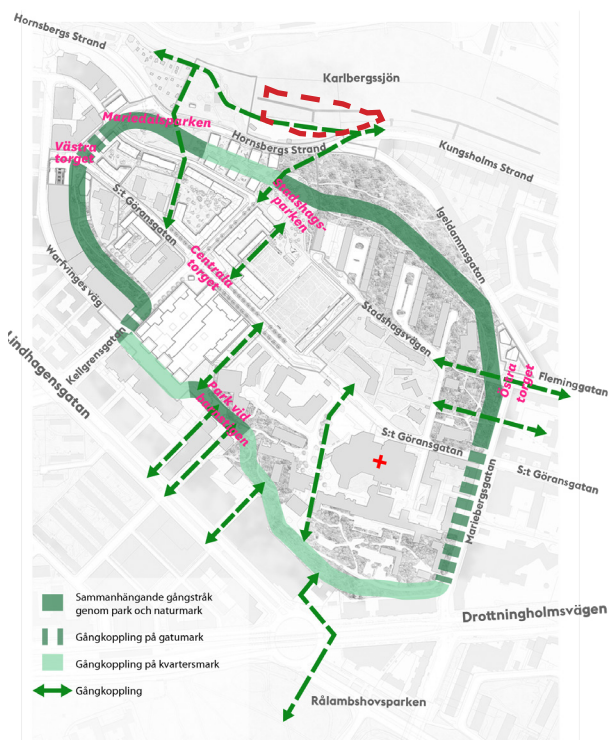
Västermalms Marina



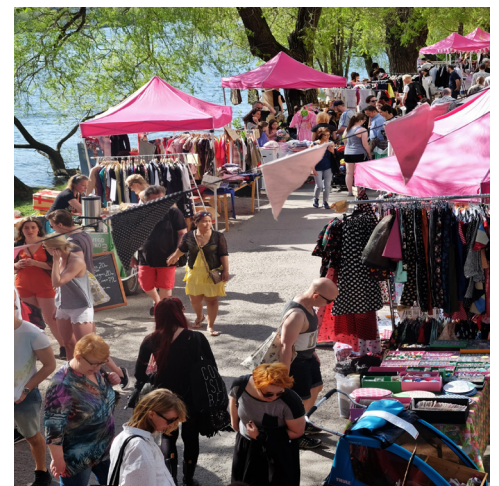
Vy från Karlbergs slott mot Marieberg.

”Ökningen av antalet äldre de närmaste åren förutsätter en god framförhållning, samverkan samt dimensionering av resurser för att kunna möta behoven av vård och omsorg..”

Stockholms stads Boendepplan 2019 med utblick mot 2040.



Det nya parkrummet ovanför Västermalms Marina.



Kungsholms Strand



Karlsbergskanal och slott

TEAM

Inom projektets partners finns mångåriga relationer till stadens utveckling. Här finns erforderlig kompetens, ekonomin och den genomförandeförmåga som erfordras. Utöver detta finns den lilla organisationens stora personliga engagemang vilket är helt avgörande för projektens framgång.

Projektägare:

Arwidsro Fastighets AB (organisationsnummer 556685-9053) utvecklar och förvaltar vad vi anser vara samhällets viktigaste byggnader; bostäder, förskolor, skolor, äldreboende och vårdboenden. Vi bygger för egen förvaltning. Väl medvetna om att god arkitektur och kvalitet är lönsamt i längden tummar vi aldrig på våra värderingar att bygga i alla avseenden hållbart. Vi vill att våra fastigheter ska vara värdiga ett demokratiskt och humanistisk samhälle och erbjuda goda livsmiljöer för alla som vistas där.

Bolaget bygger på grundaren Per Arwidssons mer än 40-års erfarenhet i branschen. I bolaget arbetar erfarna projektledare med en bred erfarenhet och kunskap om fastighetsutveckling och byggande som alla delar bolagets vision om att genom våra fastigheter bokstavligen bidra till det goda samhällsbygget.

Humana AB (organisationsnummer 556645-2206) Sveriges ledande privata idédrivna omsorgskoncern. Humana har byggt upp en organisation med stor erfarenhet av att utveckla och bygga egna fastigheter.

Fastighetschef Kristoffer Andersson har sedan 2009 byggt och utvecklat 15 äldreboenden runt om i Sverige. Med Humanas prisade första egna äldreboende i Gävle som utgång strävar Kristoffer mot att hela tiden utveckla såväl byggnaden och den fysiska miljön som dess tekniska system och lösningar. Humana är en seriös och engagerad samhällsaktör.

Arkitekt:

Ascape arkitektur AB (organisationsnummer 559056-9587) är ett ungt arkitektkontor med erfarna arkitekter. Vi är vana att hantera och driva projekt i alla skeden. Ascape har ett stort kunnande kring vård- och äldreboenden och har samarbeten med Humana i ett flertal projekt. Vi ritar alltid med människans i fokus och ser alla våra projekt som en del i ett större sammanhang. Vi drivs av att skapa långsiktigt hållbar arkitektur.

En detaljplaneprocess är komplex och kräver en mångfacetterad kompetens för att bli lyckosam. Ovanstående partners har under åren samlat en betydande erfarenhet samt har en stor mängd inhemska och internationella kontakter.