

# Sveavägen 44

under utveckling



Huvudarkitekt: Wingårdh Arkitektkontor AB



# Huset

Diligentia planerar för närvarande en genomgripande om- och tillbyggnad av Sveavägen 44. Detta innebär att huset byggs på, det blir ny bebyggelse på innergården, samt att huset får nya ljusgårdar att samlas kring.

Ombyggnationen kommer att leda till en hög grad av flexibilitet gällande kontorsstorlekar och användning. Fasaderna mot gata och gård kommer att få ett nytt och modernare utseende.

Husets entréväning moderniseras och öppnas upp mot kvarteret utanför för att öka kopplingen mellan verksamheter inom huset och stadslivet utanför. Entrén flyttas närmare Sveavägen/ Tunnelgatan och blir mer synlig från Kungsgatan.

## Historia

Sveavägen 44 – Thulehuset – uppfördes under åren 1938–1942 efter ritningar av arkitekten Gustaf Clason. Att namnet blev Thulehuset beror på att huset projekterades för, och uppfördes åt, försäkringskoncernen Thulebolagen. Rationalitet och effektivitet var ledorden, samtidigt som de anställdas trivsel sattes i fokus.

Thulehuset var – när det stod färdigt 1942 – det mest rationella kontorshuset i Sverige. Byggnaden var unik bland annat tack vare de flexibla kontorsavdelningarna med flyttbara mellanväggar och glasväggar. Vidare sköttes den interna kommunikationen med transportband för brev som löpte under fönstren. Thulehuset är ett av de bästa exemplen på ett modernt, stort, kontorskomplex från 1930-talets slut i centrala Stockholm.



# Läget

## En mötesplats mitt i city

Korsningen Kungsgatan/Sveavägen är en central och viktig knutpunkt i Stockholm och ligger ett stenkast från Sveavägen 44.

Serviceutbudet i området är rikt. Här finns såväl butiker som restauranger, caféer och annan stadsservice. Omgivande bebyggelse utgörs huvudsakligen av kommersiella fastigheter med inslag av bostadsbebyggelse.

Sveavägen 44 ligger så centralt att de kollektiva färdsmitteln kan nyttjas av alla. Detta är helt i linje med den höga miljöambition som finns för projektet och hos Diligentia. I närheten av huset stannar ett flertal busslinjer och tunnelbanestationen Hötorget har en uppgång i direkt anslutning till fastigheten. Stockholms centralstation ligger inom gångavstånd.

Om man ändå behöver ta bilen till jobbet finns parkeringsplatser i husets garage eller i närliggande parkeringshus. Det finns också ett cykelgarage med omklädningsrum och dusch. Taxi- och budzon finns utanför entrén på Sveavägen. Skyltläget är fantastiskt, 23 000 bilar passerar varje dag.



# Konceptet

Nu bygger vi om Sveavägen 44 till en mötesplats. Här – mitt i city – möts snart både kollegor och boende. Här möts tillresta och förbipasserande. Men här möts redan nu också idéer och tankar. Och meningen är att detta ska fortsätta: Sveavägen 44 blir inte en anonym kontorsbyggnad. Den kommer att vara Stockholm citys fysiska och mentala mötesplats med butiker, hotell, restauranger och innovativa kontorskoncept.

Kontorskonceptet för Sveavägen 44 utgörs av tre element; Samlingsplatsen, Mötesplatsen och Arbetsplatsen.

**SAMLINGSPLATSEN** är entréplanet där man möts av en gemensam reception med lounge, café och restaurang. Här finns också en gemensam konferensdel. Samlingsplatsen är öppen för alla.

**MÖTESPLATSEN.** Nu befinner vi oss uppe i kontorslokalerna. Mötesplatser har alltid varit viktiga inslag i arbetsmiljön. Vi tror att de blir allt viktigare och lägger därför extra fokus på att skapa naturliga, inbjudande och relevanta sådana. Det är här man träffas, jobbar och kreerar tillsammans och därför skapar vi i lokalerna förutsättningar för bra mötesplatser.

**ARBETSPLATSEN.** Många företag är idag rörliga organisationer och på Sveavägen 44 vill vi skapa förutsättningar för och stödja det flexibla arbetssättet. Självklart tar vi också hänsyn till grundförutsättningar som att skapa attraktiva arbetsplatser med ljus och rymd.

## Varför Sveavägen 44

- Ett modernt och flexibelt kontor som möbleras om efter behov.
- Vårt fokus är innovation, nytänkande och en ännu mer kunddriven och affärsmässig organisation.
- Miljösamt. Såväl lokalerna, som byggnaden, som läget.
- Sänker dagens lokalkostnader och skapar en effektivare, mer kunddriven och framtidssäker arbetsmiljö.
- En aktiv och modern fastighet som erbjuder service utöver det vanliga i centrala Stockholm.
- Sveavägen 44 följer inte utvecklingen – utan leder den.

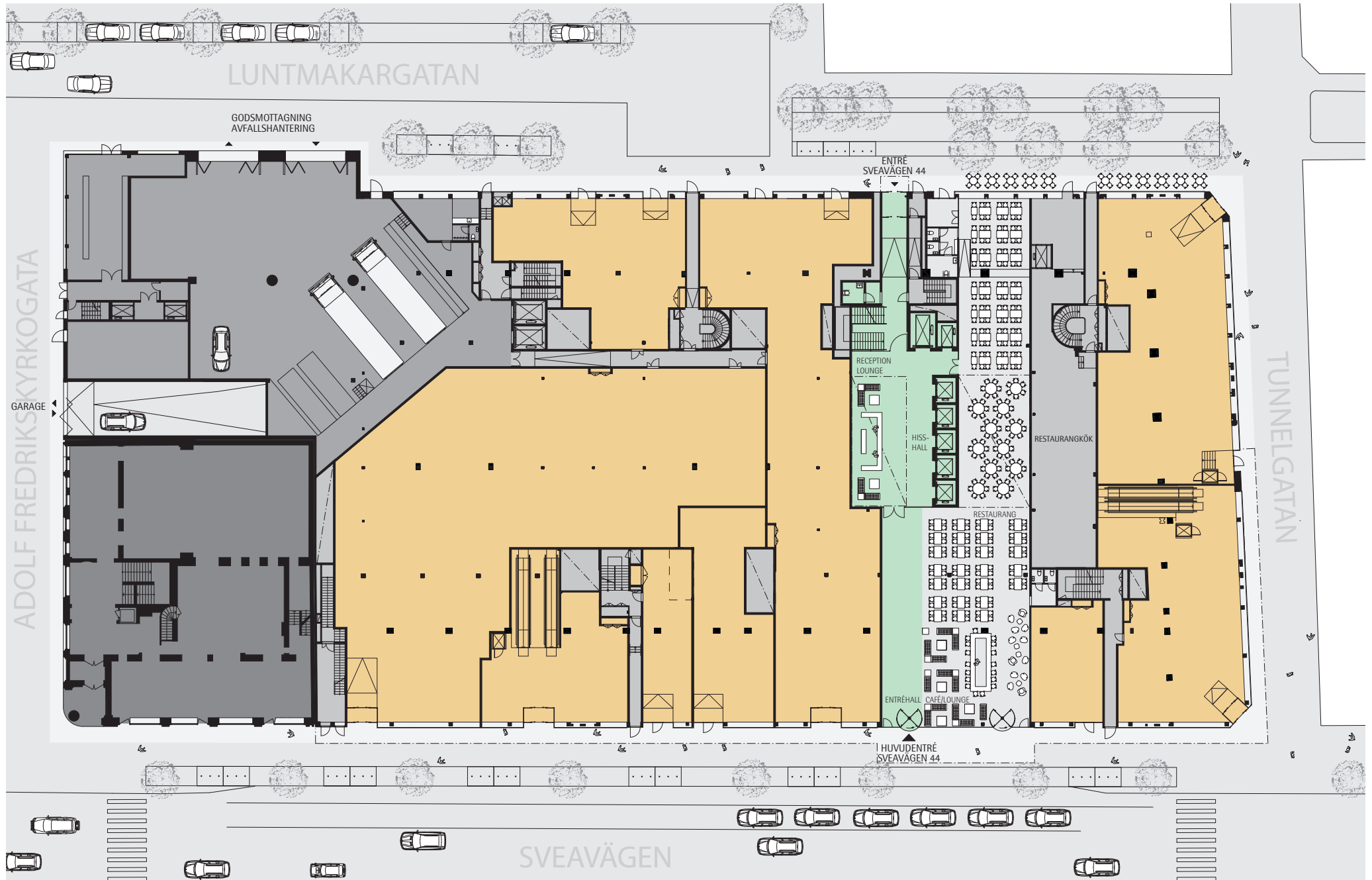


Vy hotell Sveavägen/Adolf Fredriks Kyrkogata

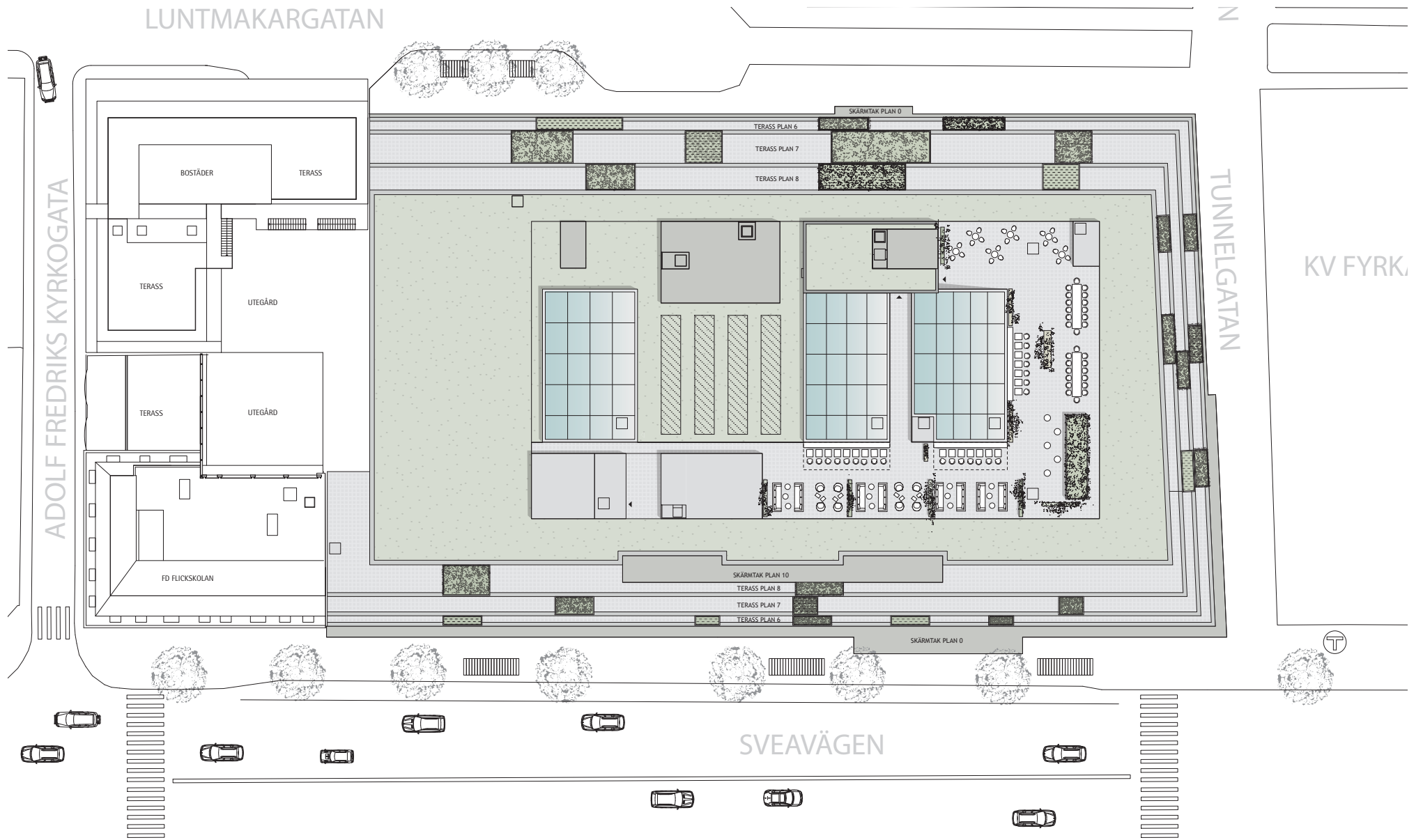


Vy uteservering Luntmakargatan

# Gatuplan



# Takplan



0m 8 16 24

# Samlingsplatsen

Välkommen in på Sveavägen 44! Genom entrén, som flyttas mot Sveavägen/Tunnelgatan, välkomnas du in på bottenvåningen som är öppen för alla. Här kommer du att mötas av olika typer av service och handel och en gemensam konferensdel med möjlighet att hyra rum för såväl stora som små möten.

Kontorshyresgästerna är i fokus och det kommer att finnas en gemensam reception med hög servicegrad för alla i huset. Där kan olika typer av tjänster beställas och receptionen blir på så sätt en servicenod för alla i huset.

I källaren finns cykelparkering, omklädningsrum och dusch. Vår ambition är också att skapa parkeringsplatser för bilpoolbilar.

Trådlöst nätverk, åtkomligt för alla, ska självklart finnas i samlingsplatsen för en modern kontorsfastighet som Sveavägen 44.

## Logistik

Logistiken sköts via Luntmakargatan på entréplanet. I anslutning till lastkajen kommer all sophantering och källsortering att ske. Hyresgästerna kommer att uppmannas att vara rädda om miljön och att källsortera allt avfall.



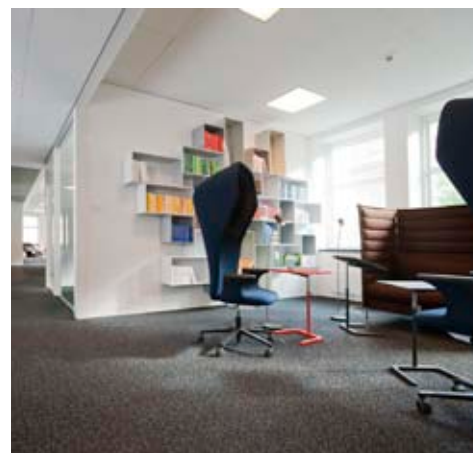
Skissbilder

# Mötesplatsen

Mötesplatser har alltid varit viktiga inslag i arbetsmiljön. Vi tror att de blir allt viktigare och lägger därför extra fokus på att skapa naturliga, inbjudande och relevanta sådana. Det är här man träffas, jobbar och kreerar tillsammans och därför skapar vi i lokalerna förutsättningar för bra mötesplatser.

Lösningarna kan se olika ut. Alltifrån separata mötesdelar till kontorslandskap med integrerade mötesytor.

Tidigare har vi hanterat mötesrum som mötesrum. Numera finns det olika typer av mötesrum som stödjer olika typer av möten, inte bara skillnaden mellan antalet deltagare. Utformningarna kan göras olika beroende på vilka typer av möten som ska främjas, det kan till exempel vara beslutsmöten, informationsmöten, idémöten och workshops. Det ska också finnas plats för att läsa, reflektera, prata i telefon men också avslappnade platser för samvaro och interaktion mellan medarbetare. Vi har förslag på och idéer om hur man kan lösa lokalbehovet vid olika mötesforum.



Referensbilder

# Arbetsplatsen

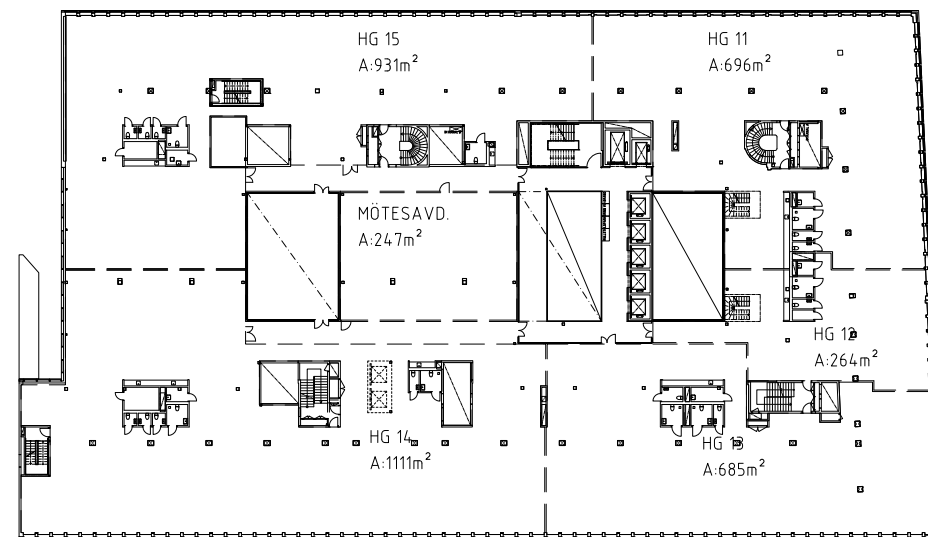
Många företag är idag rörliga organisationer och på Sveavägen 44 vill vi skapa förutsättningar för och stödja det flexibla arbetssättet. Arbetsplatsen ska vara en yta som enkelt kan justeras om i takt med att lokalbehoven förändras. Vår vision är att skapa en så pass flexibel planlösning att kontoret enkelt kan möbleras om – i stället för att byggas om – under tiden hyresgästen sitter i huset.

För den rörliga organisationen är möjligheten till möten en central del av arbetssättet. Flexibiliteten i lokalen är viktig för att kunna stödja olika typer av arbetsmoment, anpassade för olika typer av miljöer. Var sitter du till exempel helst och pratar i telefon? Vilken miljö främjar din kreativitet? Hur skapar du lugn och ro när du läser?

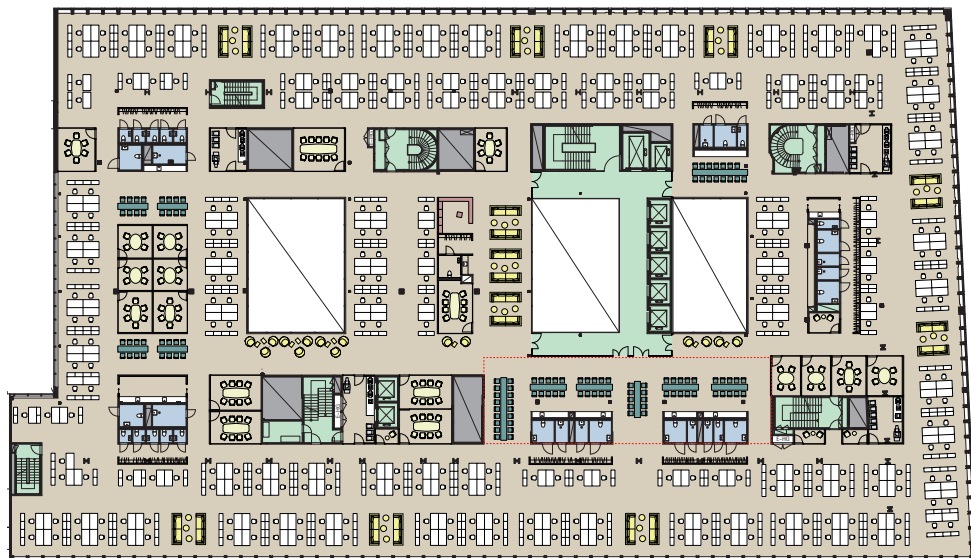
Många företag räknar idag inte bara kvadrat per anställd när de planerar sitt kontor, utan vill också ta hänsyn till *belägningsgraden*. Det vill säga; hur många befinner sig på sin arbetsplats och hur ofta? Genom att anpassa lokalerna efter detta kan man optimera kontoret.

Systemtänk, god design och arkitektur hänger ihop. Detta är framtidens teknik.

Självklart tar vi också hänsyn till grundförutsättningar som att skapa attraktiva arbetsplatser med ljus och rymd.



Gemensam entré till Sveavägen 44, fem hyresgäster på ett våningsplan



Exempel på layout för en hyresgäst i ett plan, 320 medarbetare, 13 kvm per medarbetare i öppen planlösning



Exempel på layout för en hyresgäst i del av ett plan, 198 medarbetare, 20,8 kvm per medarbetare, 75 % rum, 25 % öppen planlösning

# Miljö och flexibilitet

## Miljö

När vi inleder den omfattande ombyggnationen av Sveavägen 44 finns det högt ställda mål för fastigheten ur miljöperspektiv. Redan nu har vi fått beskedet att den stora kontorsfastigheten kommer att uppnå betyget "Excellent" i den internationella miljömärkningen BREEAM. Det är den högsta nivå som har uppnåtts i Sverige.

Klimatsmarta hus efterfrågas i allt större utsträckning av såväl hyresgäster som fastighetsägare. BREEAM-märkningen på Sveavägen 44 blir ett kvitto på vårt arbete med hållbarhetsfrågor.

Den internationella miljömärkningen BREEAM bygger på tio viktade betygskriterier, som sammantaget ger en bred bedömning av en fastighets olika miljö- och hållbarhetsaspekter. Exempel på områden som vi jobbar med inom fastigheten är:

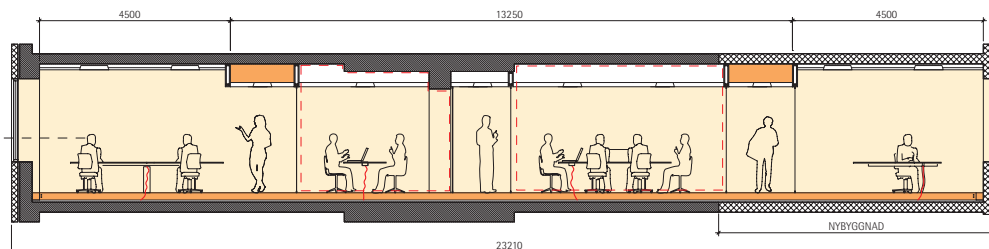
- Energianvändning. Den sänks till 25% av nuvarande användning.
- Transport. Fastigheten har ett centralt läge med närhet till tunnelbana, tåg och möjligheten att ta sig till arbetsplatsen med cykel eller till fots.
- Hälsa & Välbefinnande. Tar hänsyn till arbetsmiljö och inomhusklimat.

## Flexibilitet

På Sveavägen 44 byggs flexibla kontorslokaler med möjlighet att möblera om istället för att bygga om. Vi använder oss av branschledande märken och byggsätt där man inte kan se skillnad på om det är platsbyggt eller ett system.

Fördelen med ett systemtänk är att kontoret ges en mycket hög flexibilitet. Miljöpåverkan blir mindre då man kan återanvända partier vid omflytt. Även totalkostnaden blir mindre.

Det finns montörer som hjälper till att förändra lokalen efter behov.



Exempelbild



Exempelbild



# Teknik

## Faktaruta

### Uppvärmning

Uppvärmningen på Sveavägen 44 kommer att ske med radiatorer under fönstren.

### Kylsystem

Lokalerna klimatiseras (kyls) via tilluften. Det kommer alltså inte att sitta några bafflar i taket, fancilos under fönstren eller fönsterapparater. Om större kylbehov än 50w/m<sup>2</sup> krävs, finns det processkyla att tillgå i schakten för till exempel serverrum.

### Ventilation

Byggnaden ventileras via bakkantsinblåsning med variabelt flöde. Mängden tilluft till respektive sektion styrs av hur mycket människor som vistas i zonen. Detta innebär att luften alltid styrs dit människorna befinner sig. Vilket i sin tur betyder att rumsindelningen blir helt flexibel.

### El/Kraft/Data

All el-, kraft- och datamatning kommer att ske under installationsgolvet. Inga synliga kontakter. Ledningar dras till samlingsboxar under golvet där det behövs.

# Om Diligentia

## Diligentia på 15 sekunder

Diligentia är en av Sveriges största fastighetsägare. Beståndet utgörs av ett balanserat innehav av kontorsfastigheter, köpcentrum och bostäder, huvudsakligen lokaliserat till de tre storstadsregionerna. Vid årsskiftet 2010/2011 bestod Diligentias portfölj av 135 fastigheter till ett värde av ungefär 30 miljarder kronor och med cirka 9 000 hyreskontrakt. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 1,3 miljoner kvadratmeter.

Diligentias övergripande uppdrag är att leverera en långsiktigt stabil totalavkastning med rimligt risktagande till ägaren Skandia Liv och dess 1,2 miljoner försäkringstagare. Gentemot kunderna ligger fokus på att med lyhördhet och i nära samarbete förvalta och utveckla fastigheterna i enlighet med kundernas krav.

## Vi gör var fjärde svensk nöjdare!

**35 000** människor arbetar i kontor där vi står för värdskapet. **1 300 000** unika kunder besöker de köpcentrum vi driver. **6 000** personer arbetar dessutom där. **20 000** människor bor i våra lägenheter. **1 200 000** försäkringstagare i Skandia Liv tillförs den avkastning vi ger. För att vara ett fastighetsbolag med **150** anställda påverkar vi många människor. Vårt viktiga uppdrag är att göra var fjärde svensk nöjd. Eller ännu hellre: nöjdare.

## KONTAKTUPPGIFTER:

Diligentia AB  
Box 7063  
103 86 Stockholm

**BESÖK** Jakobsbergsgatan 22  
www.diligentia.se

**UTHYRNING** 08-573 657 00  
**VÄXEL** 08-573 655 00



**DILIGENTIA**