



KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnation av bostäder i Kvarnberget 2, Rinkeby

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktning för ombyggnation av Kvarnberget 2, som omfattar 42 bostäder och en lokal till en total projektkostnad om 150 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget kan med projektet renovera och modernisera fastigheten Kvarnberget 2 och genom åtgärderna skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet. Hela fastigheten är i dåligt skick och både lägenheter, allmänna utrymmen, lokaler och gårdsytor är i stort behov av renovering. Projektet omfattar en total renovering där särskild vikt läggs vid trygghet. En ny planlösning tas fram där målet är att tillskapa så många stora lägenheter som möjligt för att möta efterfrågan.

Bakgrund

Kv. Kvarnberget 2 byggdes år 1971 som servicehus med pensionärsbostäder. Fastigheten har Stockholms stadsmuseums gula klassificering, vilket innebär att fastigheten är av positiv betydelse för stadsbilden samt har ett visst kulturhistoriskt värde.

Familjebostäder förvärvade år 2013 fastigheten av Micasa. År 2017 styckades fastigheten i två delar, Kvarnberget 2 och Kvarnberget 9. Kvarnberget 9 byggdes om till polishus och såldes år 2019.

Kvarnberget 2 består av 76 bostadslägenheter fördelade på två huskroppar med 4 våningsplan vardera, vilka är sammanbyggda i bottenvåningen med de två lokalerna, varav den ena varit restaurang och den andra kontor. Lokalerna kommer inom kort byggas ihop till en enda kontorslokal som ska hyras ut till Statens Servicecenter med inflyttning senare i år. Mot bakgrund härav och för att minska störningarna för hyresgästen påbörjas invändiga rivningsarbeten i bostadsdelen så snart som möjligt.

Fastigheten är utformad med långa uppvärmda korridorer genom hela husen, med tio lägenheter per våningsplan. Det finns endast ett trapphus per huskropp, vilket innebär att korridorerna ej är sektionerade och skapar en otrygg yta därmed ökad risk för "häng" och försvårar igenkänning och relation mellan grannar. Många små innebär hög omflyttning, vilket ökar otryggheten för de boende samt bidrar till en hög förvaltningskostnad.

TIDIGARE UTFÖRDA ÅTGÄRDER:

2018 Nytt tak

2018 Nya hissar

Ärendet

Bolaget kan med projektet renovera och modernisera fastigheten Kvarnberget 2 och genom åtgärderna skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet med moderna bostäder som ska uppfylla förväntningar hos även kommande hyresgästgenerationer utifrån vad hyresgäster i allmänhet förväntar sig av ett modernt boende.

Den nya planlösningen ger större lägenheter än idag. Målet är att tillskapa så många 4- och 5-rumslägenheter som möjligt. Varje våningsplan kommer dock att få några mindre lägenheter. Projektet fokuserar särskilt på att öka tryggheten och detta åstadkoms bland annat genom att endast ha tre lägenheter per våningsplan och trapphus. Det underlättar relationen mellan grannar och försvårar att obehöriga kan röra sig fritt och obemärkt inom fastigheten. Cykel-, barnvagnsrum och tvättstuga flyttas upp från källaren till gårdsplan. Dessutom tillskapas nya välkomnande entréer från gården.

Familjebostäder planerar för en totalrenovering av hela fastigheten:

- Stomrent. Allt invändigt rivs ut inkl. lätta innerväggar av gips eller plywood. Kvar blir en stomme av betong med bärande väggar samt fasad och fönster.
- Nya planlösningar. Idag är de flesta lägenheterna i huset av lägenhetstypen 1 r o k. Planen är att tillskapa fler lägenheter om 4-5 r o k. En förutsättning för att kunna bygga större lägenheter är att ta bort korridoren mellan lägenheterna och bygga gavellägenheter eller genomgående lägenheter. Vikt kommer att läggas vid att få så yteffektiva lägenheter som möjligt.
- Ett nytt trapphus med hiss tillskapas i varje byggnad. Befintliga trapphus rustas upp.
- Nya huvudentréer från gården direkt till bostadsplanet.

- Balkongräcken kommer att bytas ut då de innehåller asbest.
- Ny lekvänlig innergård med sociala ytor för umgänge och planteringar och växtlighet för ökad trivsel.
- Tvättstugor i bottenplan med fönster mot gården i syfte att öka uppsikten över innergården i samband med tvätt för t ex föräldrar.
- Trygghetspaket installeras i källare innebärande nya stålförråd, rörelsestyrd belysning, brytförstärkta dörrar med glasruta och digitala lås.
- Taket på lokalen byts ut.
- Miljörum ses över så alla avfallsfraktioner som behövs får plats.
- Befintliga plastinklädda fönster och balkongdörrar har bedömts ha en kvarvarande livslängd på mindre än 10 år och då inräknat reparationsåtgärder. Därmed föreslås att samtliga fönster och balkongdörrar byts ut till nya med isolerglas och bra U-värde.
- Nya installationer för spill-, dag- och tappvatten, nytt värmesystem, till- och frånluftsventilation med återvinning samt ny elanläggning.

Utreds vidare:

- Fasader är i dagsläget inte utredda. Okulärt ser de bra ut, men putslagningar och kompletteringar kommer behöva utföras.
- Balkonger – skick på balkongplatta och avskärmningsväggar utreds vidare.

Ingår ej i projektet:

- Taket på de höga byggnaderna är omlagda år 2018 och är i gott skick.
- Hissarna är utbytta år 2018 och är i gott skick.

Miljö och hållbarhet

Projektet ska i möjligaste mån bevara och återbruka de byggnadsdelar som berörs av renoveringen. En första återbruksinventering är utförd och kompletteras när lägenheterna är tomställda för en mer exakt sammanställning.

En beräkning av koldioxidbelastningen för en ”vanlig” ombyggnad kommer att göras i samband med projekteringen. Utifrån den kommer utförda åtgärder för minskad klimatpåverkan att beräknas för att påvisa minskad koldioxidbelastning. Målsättningen är att minska koldioxidbelastningen med 10-20 % jämfört med en ”vanlig” ombyggnad.

Minskningen av koldioxidbelastningen sker bland annat genom att:

- Återbruka befintliga köksstommar, diskbänkar, toaletter, tvättstall med mera.
- Välja klimatkompenserad betong vid gjutning av balkonger, trapphus och hisschakt.
- Välja grönt stål, där det är möjligt, för till exempel armering och gallerförråd.
- Återbruka säkerhetsdörrar där befintliga dörrar uppfyller ställda krav för säkerhet och ljudreduktion.
- Välja den produkt som har minst CO₂-belastning, till exempel vid val av fönster, mattor, innerväggar och dörrar.
- Minska byggavfallet genom till exempel måttbeställda varor.

Vid återbruk av material ska klimatbelastning, kvalitet, underhållsbehov och kostnad beaktas. Återbrukat material ska uppfattas som nytt av hyresgästerna och inte påverka hyressättningen negativt.



Delar av bostadshuset och lokal.

Produktutformning

Tabellen nedan är endast ett första utkast på lägenhetsfördelning. Den kommer troligtvis att förändras vid projekteringen för att skapa så många stora lägenheter som möjligt, samt för att optimera yteffektiviteten.

Lägenhets- och lokalfördelning innan ombyggnad

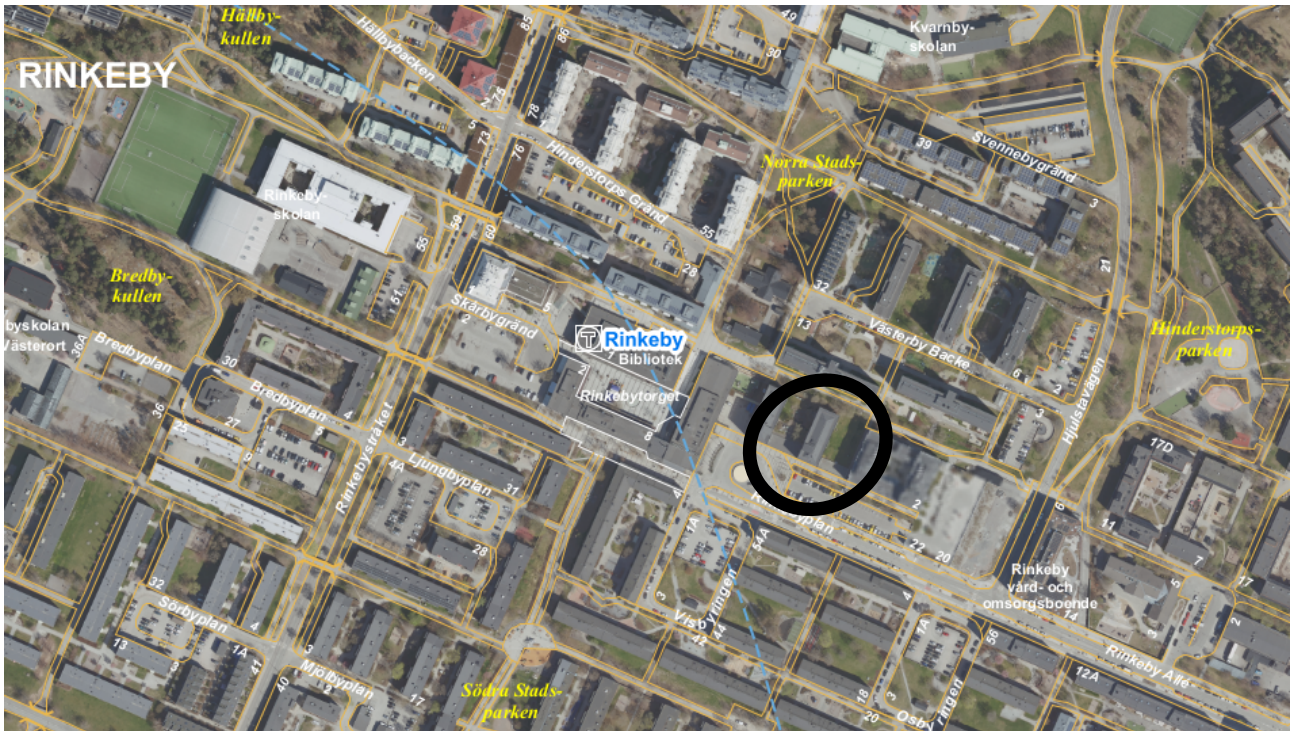
Objektstyp	Antal (st.)	Andel (%)
1 RoK	70	92
2 RoK	6	8
3 RoK	0	0
4 RoK	0	0
5 RoK	0	0
Totalt	76	100 %
Lokaler	2	

Lägenhets- och lokalfördelning efter ombyggnad

Objektstyp	Antal (st.)	Andel (%)
1 RoK	11	26
2 RoK	5	12
3 RoK	0	0
4 RoK	25	60
5 RoK	1	2
Totalt	42	100 %
Lokaler	1	

Geografiskt område

Fastigheten Kvarnberget 2 är belägen i Rinkeby. Rinkeby är en typisk miljonprogramsförort som byggdes mellan åren 1968 och 1971. Bebyggelsen består till största delen av hyresrätter som är samlade runt ett centrum, ritat av arkitekt Nils Sterner.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Initiering/Startbeslut	Q4 2022
Inriktningsbeslut	2024-03-12
Informationsmöte med hyresgäster	Q4 2023
Genomförandebeslut	Q2 2025
Byggstart (rivning)	Q4 2024
Första inflyttning	Q4 2026
Sista inflyttning	Q4 2026
Slutredovisning	Q1 2027

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 150 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2024-års penningvärde, februari månad.

I investeringskalkylen har en normhyra antagits utifrån uppgift om förväntad standard i lägenheterna och hyresnivån för liknande ombyggnader av lokaler till bostadslägenheter. Driftkostnaderna har bedömts utifrån dagens driftkostnader plus ett underhåll som i dag sköts av SHIS. En besparing av dessa kommer att göras på cirka 20 % genom bättre teknik och färre lägenheter.

Bolaget kommer inför genomförandebeslutet genomföra förberedande arbeten, så som projektering, rivning och demontering, till en kostnad motsvarande 20 mnkr inklusive moms.

KVALITETSSÄKRING

MILJÖKRAV

Projektet kommer följa bolagets Miljö- och energiplan samt miljöpolicy. Allt byggmaterial kommer bedömas enligt Byggvarubedömningen.

PROJEKTRISKER

Följande risker har identifierats och beaktats:

- När SHIS flyttar ut kommer bostäderna bli tomma. Om entreprenör inte är upphandlad som kan påbörja arbetet direkt, finns risk att de tomställda byggnaderna blir tillhåll. Det är därför av stor vikt att bolagets interna arbete och beslutprocesser optimeras.
- Stor risk att hyresgästen som flyttar in i lokalen i bottenplan kommer störas väldigt mycket av den stora ombyggnaden i bostäderna. Dialog har förts med hyresgäst och risken för störningsmoment är inskrivet i hyresavtalet.

Kommunikation

Kommunikation med bolagets hyresgäster, lokalhyresgäster och närboende sker löpande före och under ombyggnadstiden. Dialog förs även med berörda aktörer i staden, myndigheter och entreprenörer enligt stegen i ombyggnadsprocessen.

Rapportering

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Bolagets analys och bedömning

Kv Kvarnberget 2 är i mycket dåligt skick och behöver renoveras och byggas om för att skapa en tryggare fastighet med en annan lägenhetssammansättning. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa större lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Ombyggnadskalkyl (sekretess)