

Protokoll 7/2022

fört vid Svenska Bostäder, ABs sammanträde torsdagen den 8 september 2022 kl. 09:14-10:21, Vällingby

Ledamöter

Dennis Wedin (M) Ordförande
Karin Blomstrand (M)
Ragnar von Malmborg (MP)
Karin Gustafsson (S)
Johan Hjelmstrand (M) ersätter Emilie Fors (L)
Karin Hanqvist (S) ersätter Göran Dahlstrand (S)
Carolin Evander (V) ersätter Clara Lindblom (V)

Ersättare

Emil Adén (S)

Övriga närvarande

Kai Cseresnyés Personalföreträdare
Anders Johansson Personalföreträdare
Stefan Sandberg VD
Petra Karlsson Sekreterare
Åsa Steen Förvaltningschef
Anton Leigard Fastighetschef
Jannike Siljan Avdelningschef
Martin Holmén Politisk sekreterare
Renee Fisher Engström Personalföreträdare

Justerare

Dennis Wedin (M), Karin Gustafsson (S)

Datum för justering

2022-09-14

Paragraf

§9

Sekreterare

Petra Karlsson

§ 9

Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder inom fastighet Vallgossen 14, i stadsdelen Kungsholmen SB 2021/173

Beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutade, i enlighet med verkställande direktörens förslag, följande.

1. Slutredovisning avseende projekt Vallgossen 14, i stadsdelen Kungsholmen, godkänns.
2. Slutredovisning avseende projekt Vallgossen 14, i stadsdelen Kungsholmen, anmäls till kommunfullmäktige.

Sammanfattning av ärendet

Förelåg verkställande direktörens skrivelse "Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder inom fastighet Vallgossen 14, i stadsdelen Kungsholmen", daterad den 29 augusti 2022, (Bilaga § 9).

Verkställande direktören Stefan Sandberg och förvaltningschefen Åsa Steen lämnade kompletterande redogörelser.

Handlingar i ärendet

- SB 2021/173-1 Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder inom fastighet Vallgossen 14, i stadsdelen Kungsholmen inkl bilaga
- SB 2021/173-1.1 Bilaga 1 Exempel på planlösningar

Slutredovisning avseende
nybyggnation av bostäder
inom fastighet Vallgossen 14, i
stadsdelen Kungsholmen

§9

SB 2021/173



Styrelseärende
Styrelsen 2022-09-08
Ärende 9
Dnr SB 2021/173

Handläggare: Johanna Ekblad
Telefon: 08-508 371 82

Till styrelsen

Projektledare: Mats Åhlander
Telefon: 08-508 371 25

Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder inom fastighet Vallgossen 14, i stadsdelen Kungsholmen

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende projekt Vallgossen 14, i stadsdelen Kungsholmen, godkänns.
2. Slutredovisning avseende projekt Vallgossen 14, i stadsdelen Kungsholmen, anmäls till kommunfullmäktige.

Vällingby den 29 augusti 2022

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Projektet avser före detta Sankt Görans Gymnasium som byggts om till studentbostäder. Investeringsbeslut för projektet Kv. Vallgossen 14 togs september år 2014 i Svenska Bostäders styrelse och omfattade 440 mnkr. Genomförandebeslut antogs i Kommunfullmäktige november år 2014.

I mars år 2015 handlades Serneke Bygg Öst AB, fd Värmdö Byggentreprenader, upp som totalentreprenör.

Beslut om utökad investeringsram i togs i bolagets styrelse februari år 2017. Utökad budget från 440 mnkr till 530 mnkr föranleddes bland annat av en förändring i omfattningen av kommersiella lokalytor samt kostnader för lokalanpassning till fullt färdiga funktioner. Inflyttningen i huset är klar.

Ombyggnationen av kulturhistorisk byggnad från skola till studentbostäder har varit en stor utmaning. Under hela processen har antikvariskt sakkunniga bevakat stadens intressen i fastigheten. Projektet har kantats av entreprenörens svårigheter att hålla överenskomna tider och att färdigställa projektet enligt kontrakt.

Ekonomisk reglering med entreprenören har pågått under en längre tid och är ännu inte slutförd. Projektet beräknar dock att slutkostnaden efter reglering kommer hamna inom beslutad projektram om 530 mnkr. Sida 5 (13)

Problemen har påverkat inflyttade hyresgäster och bolagets förvaltning som fått hantera fler felanmälningar än normalt.

Husets arkitektur med stora ytor i kombination med många som vistas i i huset har skapat möjligheter för icke önskade gäster i allmänna utrymmen. Detta har skapat en otrygghet som visat sig negativt i resultatet efter enkätundersökningarna och annan återkoppling till bolaget. Det sker en löpande dialog med både bostadshyresgäster och lokalhyresgäster samt närliggande verksamheter om åtgärder för att öka den upplevda tryggheten. Bolagets förvaltning jobbar aktivt med ovanstående utmaningar.

Bakgrund

Vallgossen 14, mer känd som Sankt Görans Gymnasium, ligger vid korsningen Mariebergsgatan och Sankt Göransgatan på Kungsholmen och byggdes år 1960 som yrkesskola för hushålls- och sömnadsutbildning. Fastigheten förvaltades av Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB. I september år 2011 fattade SISAB:s styrelse beslut om att Sankt Görans Gymnasium skulle avvecklas som skolfastighet.

Svenska Bostäder fick från Kommunfullmäktige i uppdrag att bidra till att tillgodose behovet av studentbostäder i Stockholm och i budget för 2012 fick de tre bostadsbolagen ett ägardirektiv att underlätta tillskapandet av studentbostäder.

Svenska Bostäder förvärvade fastigheten från SISAB hösten 2011 till bokfört värde, 45 mnkr. Fastigheten var lämplig att omvandla till mindre lägenheter och planerna på att bygga om fastigheten till studentbostäder tog form. Behovet av nya lägenheter i Stockholm var stort och en ombyggnad av Vallgossen 14 skulle ge ett värdefullt tillskott av studentbostäder i ett attraktivt område.

Projektbeskrivning

Byggnaden är ett fint exempel på modernistisk arkitektur. Arkitekter är Charles Eduard och Léonie "Lola" Geisendorf. Husets arkitektur och struktur passade bra för en ombyggnad till studentlägenheter med dess rationella fasadsystem och pelarstomme. Husets höga läge och utsikt över Stockholm ger lägenheterna unika kvaliteter. De generella bostadsvåningarna rymmer cirka 25 lägenheter per plan, beroende på lägenheternas utformning och tillgänglighet. Tyngdpunkten ligger på små enrummare på drygt 20 kvm till tvårummare på upp till 50 kvm. På varje plan, i anslutning till balkongerna, har gemensamma vardagsrum skapas. En friare form för tvätt och förråd provas för att bryta upp den mörka delen i byggnadens mitt.

Den trevåningshöga entréhallen utgör med sin generösa rymd och ljus den naturliga samlingspunkten. Intilliggande glasade stora rum bidrar till öppenheten. Ett iordningställande av de gemensamma terrasserna möjliggjorde samvaro även utomhus och för att bidra till positiva värden. Ljudberäkningar och mätningar som gjordes i samband med planarbetet vid fasader mot Mariebergsgatan visade nivåer som överstiger kravet på max 55 db. Nivåerna är dock inte högre än att ett avsteg skulle kunna accepteras.

Huvudbyggnaden är 10 våningar hög och inrymmer 232 studentlägenheter om totalt 8 000 kvm BRA. En gammal byggrätt på gården möjliggjorde en nyproduktion av ytterligare 14 studentlägenheter. Totalt skapade förslaget 246 nya studentbostäder i fastigheten. I huset inryms även en förskola i flygelbyggnad och garage i

Sida 6 (13)
 källarplanet. I källarplanet iordningställdes ett mindre Hostel och med entréer mot Ljussgården har kontor skapats. Även ett boende för elever med funktionsvariationer har iordningställts.

Ombyggnaden med ändrat användningsområde krävde ny detaljplan.

Sammanställning över bostäder och kommersiella lokaler i byggnaden:

- Studentlägenheter 246 st.
- Förskola 1 540 kvm.
- Garage 1 231 kvm.
- Hostel 1 017 kvm.
- Kontor 452 kvm.
- Gymnastiksal 278 kvm.
- Elevboende 247 kvm.
- Museilägenheter 127 kvm.
- Musikrum 90 kvm.



VALLGOSSEN 14 - STUDENTBOSTÄDER
 SKISS 20110826

Södergruppen
 arkitekter

Besöksadress: Södergruppen 24
 118 56 Stockholm
 Tel: 08-442 17 00
 Fax: 08-440 08 71
 mail@sodergruppen.se

Kvalitet

Projektet har följt processen i Svenska Bostäders Nybyggnadshandbok. Kulturhistoriska värden i fastigheten ställde höga krav på bevarande i planarbetet. Svenska Bostäder samrådde med Stockholms Stadsmuseum som bevakade de kulturhistoriska värdena och produktionen genomfördes i samarbete med antikvariskt sakkunniga.

Tider

Inriktningsbeslut togs i Svenska Bostäders styrelse december år 2012. Investeringsbeslut om 440 mkr togs i Svenska Bostäders styrelse september år 2014. Beslut om utökad investering om 530 mkr togs i Svenska Bostäders styrelse i februari år 2017.

Planerad start för inflyttning var augusti år 2017. Eftersom entreprenören inte lyckades hålla överenskomna tider, tvingades ett antal inflyttningar att skjutas framåt i tiden, till följd att Svenska Bostäder fick ordna tillfälligt boende för dessa hyresgäster. Kommersiella lokaler färdigställdes och inflyttning skedde löpande under år 2018.

Ekonomi

Beslutad projektram var 530 mnkr. Projektets slutkostnad är beräknad till 530 mnkr.

Projektet har dock en pågående tvist med entreprenören (Serneke Bygg AB) vilket kan påverka den faktiska slutkostnaden. Eventuella förändringar i samband med tvistens uppgörelse kommer att redovisas separat till styrelsen.

Upphandlingen av Värmdö Bygg, som senare förvärvades av Serneke Bygg, gjordes till en kontraktssumma på 483 mnkr, 10 % över beslutat projektram om 440 mkr. Det rymdes inom ramen för då gällande tillämpning för ökade investeringsutgifter på max 10%. Dessa 43 mnkr är inräknade i det utökade investeringsbeslutet som togs för iordningställande av förskola om 8 avdelningar, elevboende för 8 elever och personal, ett hotell på cirka 1 000 kvm samt 4 kontor i olika storlekar.

Fastighetens marknadsvärde år 2022 är 609 mnkr (62 435 kr/kvm)
Avkastningen beräknad den 2021-12-31, med ovanstående marknadsvärde, uppgick till 3,72%.

Förhandlad presumtionshyra 2018 års nivå blev 2 200 kr/kvm (normhyra).
Motsvarande hyra 2022 är 2 372 kr/kvm.

Risk

Riskanalys inför genomförandet omfattade följande risker:

- Budgetöverdrag totalkostnad.
Högt bevarandevärde försvårade kalkylarbetet. Projektets slutkostnad ligger inom beslutad projektram efter revidering av projektets omfattning.
- Högt avkastningskrav.
Avkastningskravet har regelbundet stämts av i samband med ekonomiska förändringar i projektet.
- Lägre hyror än kalkylerat.
Bedömning av hyresnivåer sker med hjälp av företagets förhandlingschef.
Beräknad hyresnivå blev 2015 i vårt ekonomiska beslutsunderlag 1 553 kr/kvm och år. Förhandlad hyran 2018 blev 2 200 kr/kvm.

Mål och hållbarhetsaspekter

Byggvarubedömningen har använts för att styra mot giftfria material och dokumentation av de byggvaror som byggs in. Av projektets totalt 411 inrapporterade material finns 27 avvikelser, dvs. produkter som innehåller ej önskvärda ämnen i halter över Byggvarubedömningens krav för att klara accepterad eller rekommenderad nivå.

Befintliga fönster totalrenoverades med nya glas som förbättrar ljudisolering mot gata, minskar energiförluster samt isolerar mot övertemperaturer på grund av solinstrålning och värmelaster.

Fastigheten har en Miljöstuga med möjlighet till källsortering i sju fraktioner. På tomten finns nedgrävda sopbehållare för hushållssopor och matavfall. I källaren har iordningställts cykelrum för husets samtliga hyresgäster vidare finns utvändiga cykeluppställningsplatser. Den gamla skolans garage har byggts ut och möjliggör parkering för 50 bilar varav fyra med laddplatser för elbilar.

Energi

Preliminärt uppmätt energiprestanda är **98,6** kWh/m²Atemp, år.

Beräknad energiprestanda **95,3** kWh/m²Atemp, år.

Kv. Vallgossen är att betrakta som en ombyggnad och inför ombyggnaden gjordes en energiberäkning som stämmer överens med resultatet. Uppmätta värden överstiger beräknade värden med 3,5%.

Husets speciella historik och kulturhistoriska krav har begränsat möjligheter att utforma klimatskal för att optimera energiprestandan.

Nöjd kund index

Ca sex månader efter inflyttning mäter vi kundnöjdheten och rapporterar två sammanfattande index, produktindex och trygghetsindex. Produktindex fick utfallet 72,7% och trygghetsindex fick utfallet 45,7%.

Det låga resultatet på trygghetsindex förklaras delvis med att det har vistats oönskade personer i huset under framförallt nattetid. Det är förhållandevis lätt att smita in i huset då det bor många hyresgäster i fastigheten och trafiken i entréerna är hög. Vidare har fastigheten, av antikvariska bevarandeskäl, stora gemensamma ytor där man lätt kan gömma sig. Bolaget har jobbat och jobbar aktivt med att öka säkerheten i fastigheten. Det handlar både om fysiska åtgärder och stärkt samarbete med omkringliggande verksamheter och hyresgästerna för att på olika sätt öka den upplevda tryggheten. En viktig del är att informera hyresgästerna om vikten av att inte släppa in okända personer.

Vallgossen ingår sedan år 2021 i den riktade mätning som bolaget genomför för våra studentbostäder. Där är frågeställningarna annorlunda och varken trygghetsindex eller produktindex redovisas på motsvarande sätt. Även om bolagets bedömning är att vidtagna åtgärder gett effekt kring vilka som rör sig i fastigheten finns det fortfarande en relativt hög upplevelse av otrygghet hos studenterna när det gäller trygghet i bostaden.

Social hållbarhet

Yttertaket på plan 10, har iordningställts med plattytter, bord och stolar samt utvändiga träningsredskap för de boende. På normalplanen har gemensamhetslokaler skapats för hyresgästernas gemensamma aktiviteter.

Den stora entréhallen i 3 våningar har bevarats i ursprungligt skick och kan nyttjas som mötesplats.

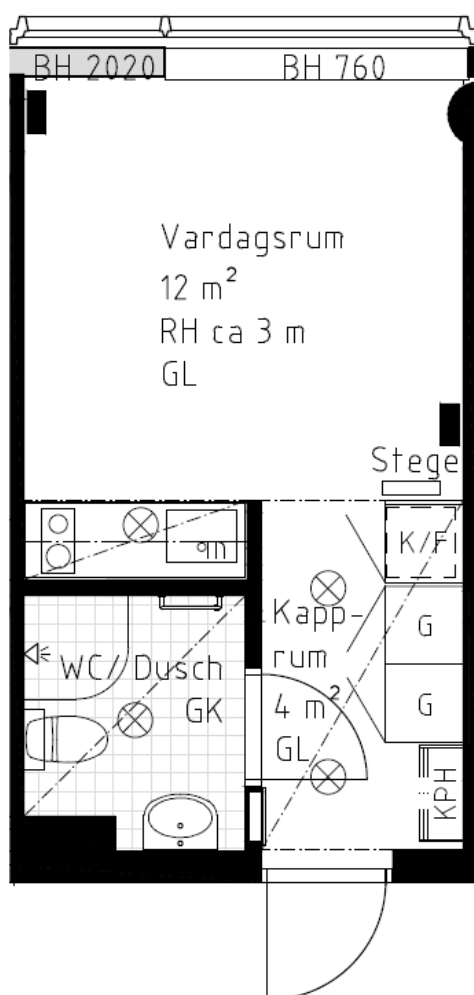
Förskolans utegård har byggts ut, kompletterats med lekutrustning och gjorts säkrare för att anpassas till det utökade antalet förskoleelever.

Bilagor

1. Exempel på planlösningar

Planlösningar Kv. Vallgossen. Vanligast förekommande.

Bilaga 1.



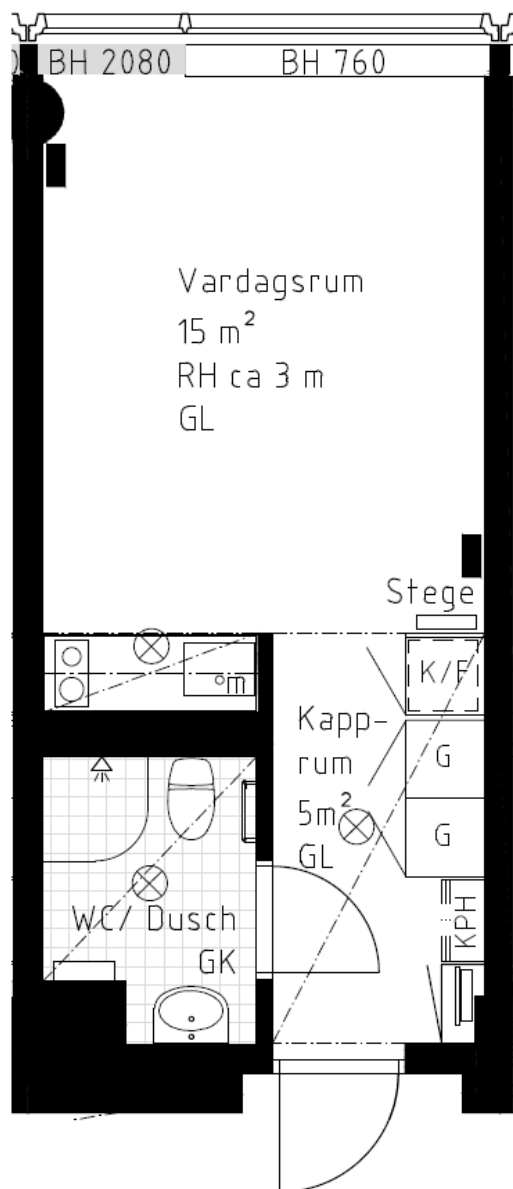
NEDRE DEL

Loft med mycket låg takhöjd som nås med stege. Loftet är placerat ovanför kapprum, pentry och wc/dusch.



LOFT

Bild 1. Planlösning ombyggnad, 1 rok 20 kvm



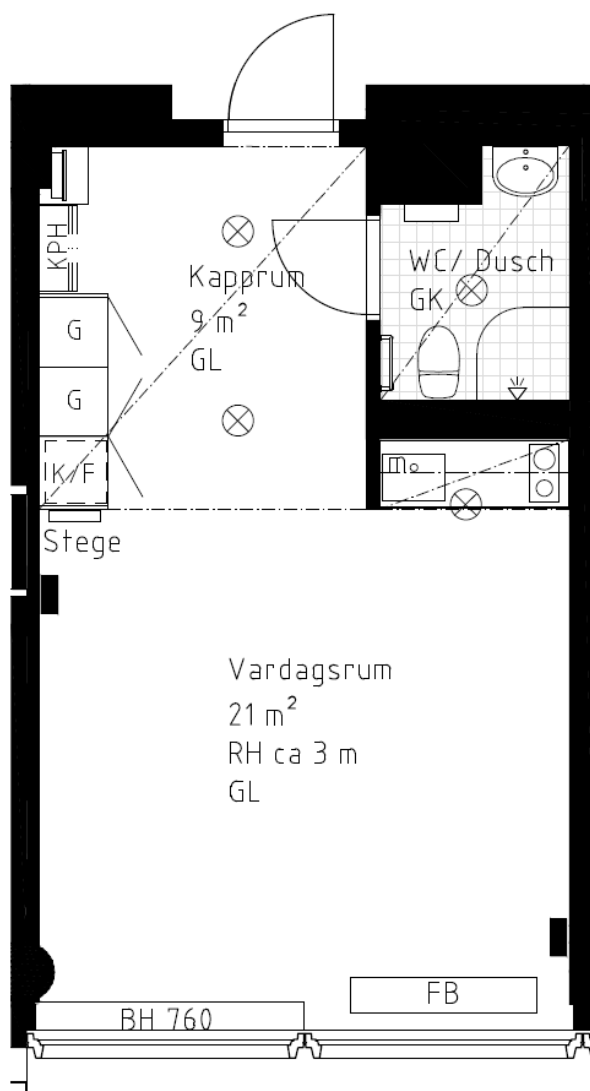
NEDRE DEL

Loft med mycket låg takhöjd som nås med stege. Loftet är placerat ovanför kapprum, pentry och wc/dusch.



LOFT

Bild 2. Planlösning ombyggnation, 25 kvm



NEDRE DEL



Loft med mycket låg takhöjd som nås med stege. Loftet är placerat ovanför köpprum, pentry och wc/dusch.

LOFT

Bild 3. Planlösning ombyggnation, 1 rok 33 kvm

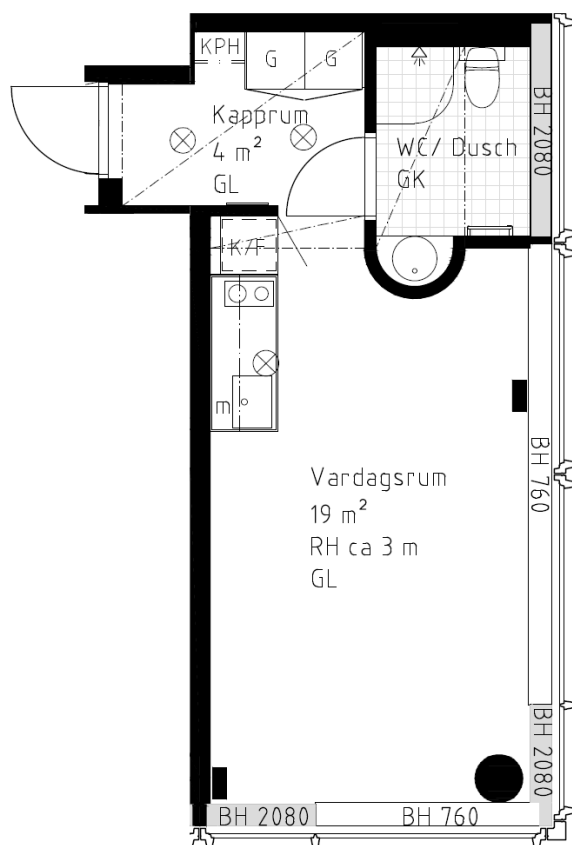


Bild 4. Planlösning ombyggnation, hörnlägenhet, 1 rok 27 kvm

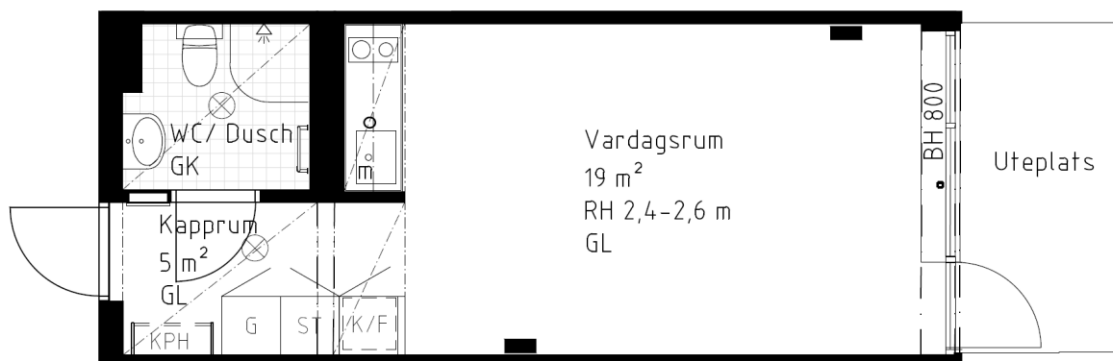


Bild 5. Planlösning nyproduktion, 1 rok 28 kvm