



KONTAKT

Håkan Siggelin

Projektutvecklingsavdelningen

08-737 20 00

kontakt@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnation av bostäder i Kikaren 15, Vasastaden

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Inriktning för ombyggnation av kv. Kikaren 15, som omfattar 14 bostäder och 1 lokal till en total projektkostnad om 71,9 mnkr inkl. moms godkänns.
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Karin Jacobsson
Tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget vill med projektet rusta upp fastigheten Kikaren 15 och genom åtgärderna skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet. De tekniska installationerna har uppnått sin livslängd och behöver bytas ut och fastigheten är i behov av en rad andra underhållsåtgärder. I Kikaren 15 avser Familjebostäder arbeta med cirkulär projektering och återbruk. Målet är att bygga om för en långsiktig och hållbar förvaltning, samt att uppfylla företagets mål om minskad klimatpåverkan genom minskat koldioxidutsläpp och minskad energiförbrukning.

Bakgrund

Kvarteret Kikaren uppfördes år 1907–1910. Fastigheten Kikaren 15 består av en skolbyggnad med två bostadsflyglar. Flyglarna består av källare, suterrängvåning, fem bostadsvåningar med en lägenhet per våningsplan och en oinredd vind. Bostadslägenheterna är i stort sett oförändrade sedan byggåret, med undantag av bottenvåningen i den norra flygeln där en lägenhet delades upp i tre mindre lägenheter på 1930-talet. År 2004 förändrades planlösningen i en lägenhet i syfte att

skapa en modernare bostad genom att köket flyttades till salongen och det ursprungliga köket gjordes om till sovrum och en totalrenovering utfördes.

Byggnaden är grönklassificerad enligt Stockholms Stadsmuseums kulturhistoriska klassificering. Det motsvarar den näst högsta klassningen och omfattar bebyggelse av högt kulturhistoriskt värde.

I detta projekt är endast bostadsflyglarna beskrivna.

TIDIGARE UTFÖRDA ÅTGÄRDER:

1930-talet Lägenhet delades upp i tre mindre lägenheter

2004 En av lägenheterna fick förändrad planlösning och i samband med det en ny förhandlad normhyra (2 018 kr/kvm och år i 2024 års nivå).

2020 Nytt tak lades

Ärendet

Bolaget vill med projektet renovera fastigheten Kikaren 15 och skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet. Installationerna har uppnått sin tekniska livslängd och behöver bytas ut, samt att fastigheten är i behov av en rad andra underhållsåtgärder. Målet är att bygga för en långsiktig och hållbar förvaltning samt att uppfylla företagets mål om minskad klimatpåverkan genom minskat koldioxidutsläpp och minskad energiförbrukning.

Vid inventering av fastigheten konstaterades att ytskikten i lägenheterna varierar och att lägenheterna ser olika ut efter styckvisa renoveringar, hyresgäst Anpassningar och löpande underhåll. Det innebär att bolaget kommer att behöva ta fram ett åtgärdsförslag för varje enskild lägenhet.

Kikaren 15 är Familjebostädernas första projekt där man redan i projekteringsfasen planerar för cirkulär renovering och återbruk av interiör. De byggnadsdelar som berörs av renoveringen ska bevaras och återbrukas i den mån det är ekonomiskt och tekniskt försvarbart. En återbruksinventering är utförd av AOP arkitekter med stöd av en återbrukskonsult från SWECO. När lägenheterna är tomställda kommer en ytterligare kompletterande inventering göras för att klarlägga vilka produkter som kan återbrukas. Bolagets målsättning är att minska koldioxidbelastningen med 25-30 procent, jämfört med motsvarande totalrenovering utan återbruk och klimatåtgärder. Detta uppnås exempelvis genom att:

- Återbruka befintliga köksstommar, diskbänkar, toaletter, tvättställ m.m.
- Välja klimatförbättrad betong vid gjutning.
- Välja grönt stål, där det är möjligt för t.ex. armering och gallerförråd.
- Renovera befintliga lägenhetsdörrar för att uppfylla uppställda krav på säkerhet och ljudreduktion.
- Vid materialval välja den produkt som har minst CO₂-belastning, exempelvis val av kakel/klinker, vitvaror, innerväggar, dörrar och kök.
- Minskat byggavfall genom t.ex. måttbeställda varor.

Familjebostäder planerar för följande åtgärder i fastigheten:

Källare

- Matkällarna har ett kulturhistoriskt värde och kommer att bevaras i sitt nuvarande skick.
- Övriga förråd får nya gallerväggar av stål, del i Familjebostäders trygghetsåtgärder.
- Cykelrummet, som idag ligger längst in i källaren, flyttas närmare utgången vilket underlättar nyttjandet.

Tvättstuga

- Ytskikten renoveras.
- Utrustning byts ut mot moderna, kompakta tvätt- och torkmaskiner.
- Elektronisk bokningstavla för tvättstugebokning.

Soprum

- Ny anläggning för mobil sopsug med möjlighet för sortering av rest- och matavfall. Dagens sopanläggning uppfyller ej dagens krav.

Vind

- Ytskikten renoveras.
- Förråd får nya gallerväggar av stål, del i Familjebostäders trygghetsåtgärder.

Fönster och dörrar

- Fönster renoveras och kompletteras med isolerglasruta. Åtgärden ger minskad energiförbrukning och förbättrar ljudmiljön i lägenheterna.
- Befintliga lägenhetsdörrar behålls och anpassas för att uppnå gällande säkerhetsklass.

Balkonger

- Balkongerna är försedda med låga smidesräcken från byggtiden som inte uppnår dagens krav på höjd. Räckena kommer att renoveras och höjas till 1 100 mm med tidstypiskt uttryck.

VVS

- Nya spillvattenledningar.
- Nya kall- och varmvattenledningar med varmvattencirkulation.
- Dagens självdrag ersätts med FX- system (frånluftaggregat med återvinning). Åtgärden ger bättre komfort och luftmiljö, samt minskad energiförbrukning.
- Nytt värmesystem. Befintliga värmestammar ligger idag dolda i väggarna och de nya kommer att monteras i samma läge. På så sätt bevaras det tidstypiska uttrycket för fastigheten som ursprungligen byggts med centralvärmesystem.

El

- Elledningarna i lägenheterna behöver bytas ut. Elinstallationerna, som ligger i väggarna, utfördes i början av 1900-talet och saknar möjlighet till utbyte. Nya elledningar behöver spåras in i väggarna för att bevara fastighetens karaktär.
- Lägenheterna förses med elcentral med jordfelsbrytare.
- Ny belysning i trapphus och källare, del i Familjebostäders trygghetsåtgärder.

Lägenheter

- Separat åtgärdsförslag tas fram för varje enskild lägenhet.
- Ytskikten renoveras.
- Nytt eller renoverat återbrukat kök.
- Nytt badrum med delvis återbrukat porslin. Vid stambyte punkteras tätskikten i badrummen, vilket ger att hela badrummet behöver renoveras.

Trapphus och entré

- Ytskikten i trapphusen renoveras, stentrappor lagas och ev. slipas och poleras.
- Ny nummerskylt och belysning vid entréer, del i Familjebostäders trygghetssatsning.
- Byte till digitalt passersystem, del i Familjebostäders trygghetssatsning.
- Entrépartier i ek renoveras och oljas.

Gården

- Gården rustas upp.
- Skador i gårdens bjälklag åtgärdas.

Projektet omfattar inte:

- Skolans lokaler
- Taket (byttes 2020)



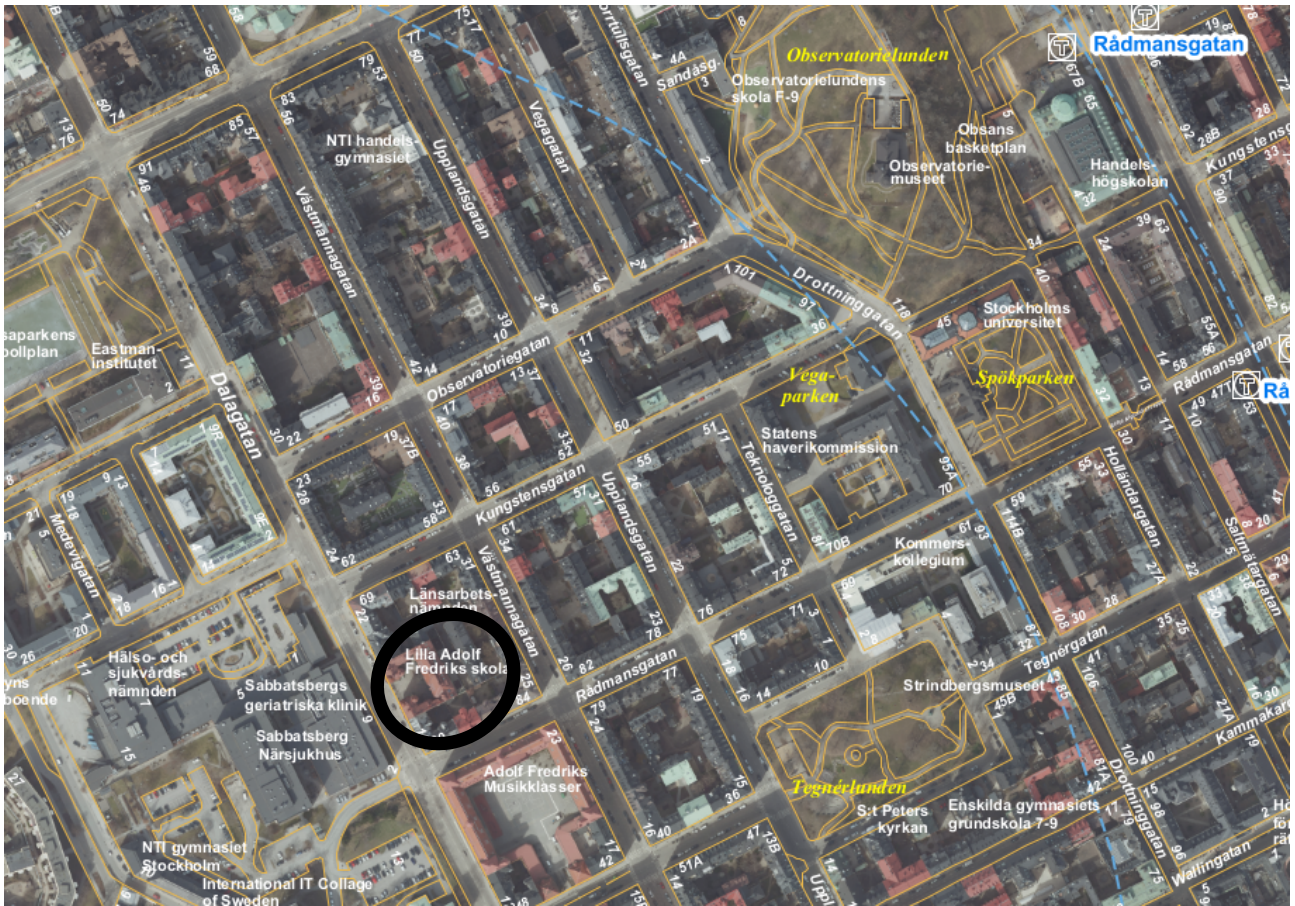
Produktutformning

Kv Kikaren 15 innehåller 14 bostadslägenheter och 1 lokal

Objektstyp	Antal (st.)	Andel (%)
1 RoK	2	8
2 RoK	1	3,7
5 RoK	2	24,8
6 RoK	9	63,5
Totalt	14	100 %
Lokaler	1	

Geografiskt område

Fastigheten Kikaren 15 är belägen i Vasastaden, på Dalagatan 18. Läget är mycket centralt med gångavstånd till det mesta staden har att erbjuda, samt tunnelbana och pendel.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Initiering/Utreddningsbeslut	Q2 2023
Inriktningsbeslut	2024-09-03
Informationsmöte med hyresgäster	Q4 2024
Samråd	Q4 2024
Medgivandeprocessen	Q1 2025
Genomförandebeslut	Q4 2026
Byggstart	Q1 2027
Inflyttning	Q2 2028
Slutredovisning	Q3 2028

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 71,9 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2024-års penningvärde, februari månad.

I investeringskalkylen har en normhyra antagits utifrån att lägenheterna får en ny högre och modernare standard med hänsyn tagen till fastighetens geografiska läge, utan uppgift om detaljerade åtgärder för respektive lägenhet. Driftkostnaderna bedömts sjunka med 10-15 procent.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

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

PROJEKTRISKER

Följande risker har identifierats och beaktats:

- Risk för utdragen godkännandeprocess då godkännanden av föreslaget åtgärdsprogram troligtvis inte kommer erhållas av samtliga bostadshyresgäster. Hyresnämnden kommer att behöva fatta beslut. Utförliga motiveringar kring samtliga åtgärdsprogram utarbetas för att kunna presenteras vid samråd och i dialog med hyresgäster.
- Risk för tidsförlängningar vid ändring, tillkommande och avgående arbeten (ÄTA). ÄTA-arbeten i produktionen kan medföra att projektet drar ut på tiden och därmed utökade kostnader för etablering och förlorade intäkter. Risken har tagits med i kalkylen och tidplanen kan komma att revideras under projekteringsarbetet.

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

Installationerna i Kv. Kikaren 15 har uppnått sin tekniska livslängd och det finns ett stort behov av underhållsåtgärder för att bevara fastighetens tidstypiska karaktär. Genom återbruk och klimatsmarta val kan Familjebostäder uppfylla företagets mål för minskad klimatpåverkan och

koldioxidutsläpp. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Ombyggnadskalkyl (sekretess)