



**Styrelseärende  
Styrelsen 2012-12-06  
Ärende 10**

Handläggare:  
Allan Leveau  
Mats Åhlander  
Telefon: 08-508 370 00

Till styrelsen

**Inriktningsbeslut avseende ombyggnad av kv. Vallgossen 14 till studentbostadshus**

**VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för ombyggnad av kv. Vallgossen 14 till studentbostadshus med c:a 240 studentbostäder till en total investeringsutgift om c:a 435 mnkr godkänns.
2. Koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen för ombyggnad av kv. Vallgossen 14 till studentbostadshus med c:a 240 studentbostäder till en total investeringsutgift om c:a 435 mnkr.

Vällingby den 23 november 2012

Pelle Björklund  
VD

**Allmän beskrivning**

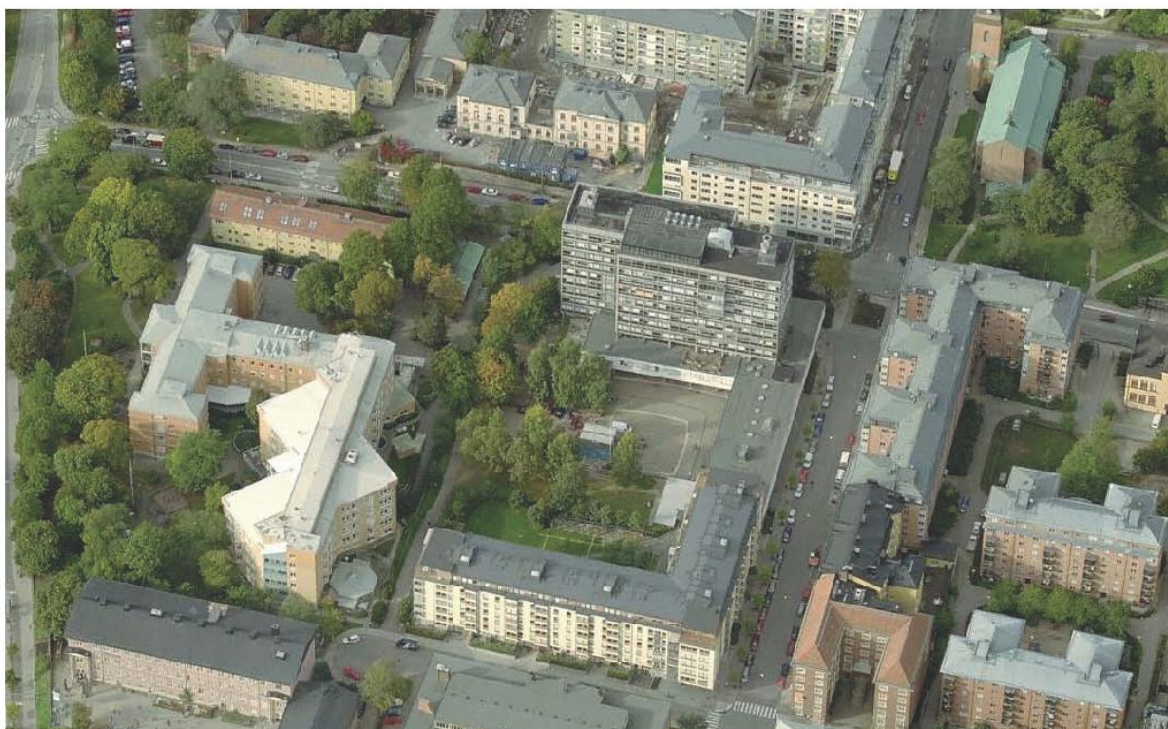
Kv. Vallgossen 14 (mer känd som Sankt Görans Gymnasium) ligger vid Sankt Göransgatan och är byggt 1960 som yrkesskola för hushålls- och sömnadsutbildning. År 1971 övergick skolan till att bli en gymnasieskola. Fastigheten har förvaltats av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). I september 2011 fattade SISAB:s styrelse beslut om att Sankt Görans Gymnasium skulle avvecklas som skolfastighet.

Svenska Bostäder har 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 studentlägenheter.

SISAB överlät under hösten 2011 tomträten till fastigheten Vallgossen 14 till Svenska Bostäder. Fastigheten är lämplig att omvandla till mindre

lägenheter och nu planeras att bygga om fastigheten till studentlägenheter. Behovet av nya lägenheter i Stockholm är stort och en ombyggnad av Vallgossen 14 skulle ge ett värdefullt tillskott av studentbostäder i ett attraktivt område.

Byggnaden är ett fint exempel på modernistisk arkitektur. Arkitekter är Charles Eduard och Léonie "Lola" Geisendorf. Husets arkitektur och struktur passar bra för en ombyggnad till studentlägenheter med dess rationella fasadsystem och pelar-stomme. Husets höga läge och fantastiska utsikt över Stockholm ger lägenheterna unika kvaliteter. De generella bostadsvåningarna rymmer c:a 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 samband med balkongerna, kan gemensamma vardagsrum skapas. En friare form för tvätt och förråd provas för att bryta upp den mörka delen i byggnadens mitt.



VALLGOSSEN 14 - STUDENTBOSTADER  
SKISS 20110826

**Södergruppen**  
arkitekter

Besöksadress: 04  
118 06 Stockholm  
Tel: 08-440 08 71  
Fax: 08-440 08 71  
info@sodergruppen.se

Den trevåningshöga entréhallen utgör med sin generösa rymd och ljus den naturliga samlingspunkten. Intilliggande glasade stora rum bidrar till öppenheten. Bevarande och upprustning av gymnastiksalen högst upp i huset skulle öka trivseln.

Ett iordningställande av de gemensamma terrasserna skulle möjliggöra samvaro även utomhus och bidra till positiva värden.

Ljudberäkningar och mätningar som görs i samband med planarbetet vid fasader mot Mariebergsgatan visar 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 skulle skapa c:a 240 st. nya studentlägenheter om totalt 8 000 kvm BRA. I huset inryms även en

förskola i flygelbyggnad, garage i källarplan samt ett antal kommersiella lokaler.

En ombyggnad med ändrat användningsområde kräver ny detaljplan. Det kulturhistoriska värdet i fastigheten ställer höga krav på bevarande i planarbetet. Svenska Bostäder kommer att kontinuerligt samråda med Stockholms Stadsmuseum som bevakar de kulturhistoriska värdena.

### **Ekonomi**

Överslagskalkyler visar på en total investering om 435 mnkr, inklusive köpeskillingen för fastigheten (tomträtten) om c:a 44 mnkr. Direktavkastningskravet är satt till 3 % för bostäderna. Sammanvägt med lokaler blir direktavkastningskravet 3,88 %.

Hyresnivån, räknat i bruksvärde, bedöms till 1 800 kr/kvm/år. Hyresnivån för lokaler, i huvudsak för förskoleverksamhet, bedöms till drygt 2 500 kr/kvm/år. Med dessa redovisade ingångsvärden ger projektet ett överskott i värderingskalkylen på ca 23 mnkr. Det föreligger därför inga initiala nedskrivningsbehov. Alla belopp är angivna i dagens penningvärde.

### **Tidplan**

Planarbetet är påbörjat och förslaget till ny detaljplan kan vinna laga kraft hösten 2013, om inget oförutsett inträffar. Rivningsarbetena projekteras parallellt och påbörjas under 2013. Hela ombyggnationen beräknas stå färdigställd tidigast 2015.

### **Risker**

Fastigheten har kulturhistoriska värden som den nya planen tar hänsyn till. Bevarandekrav kommer att minska effektiviteten av uthyrbara ytor.

Det finns risk att sakägare överklagar förslag till ny detaljplan. Denna hantering kan komma att försena arbetet.

Miljöinventering är inte genomförd. Det finns en risk att miljöfarliga ämnen i fastigheten fördyrar projektet.

### **Organisation**

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs inom Fastighetsutvecklings ordinarie organisation.

---