

Slutredovisning Prästhöjden Trygghetsbostäder

Fristadbostäder AB



FRIBO

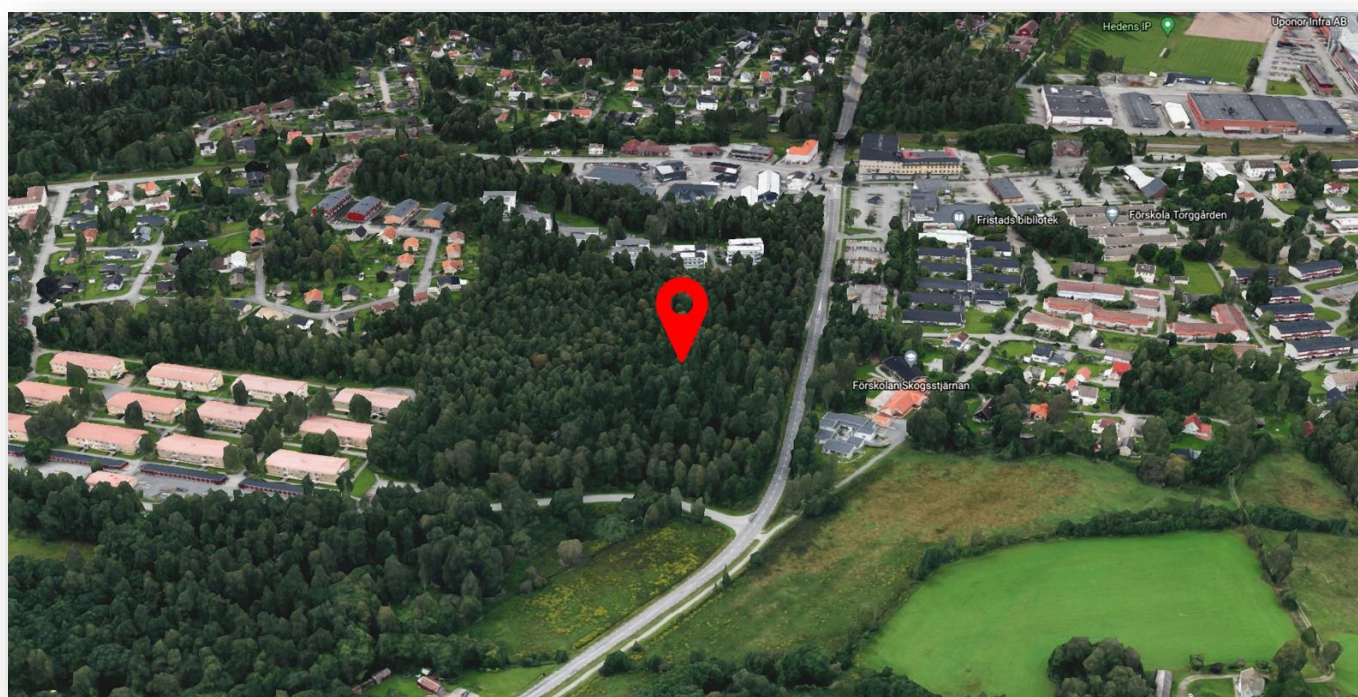
Ett kommunalt bolag i Borås

FRISTAD 2024-03-22

Projektets bakgrund

I ägardirektiven för FRIBO finns skrivelsen: "Bolaget ska tillgodose att trygghetsboenden finns att tillgå". Redan 2016 genomförde styrelsen för FRIBO en omvärldsbevakning kring hur andra västsvenska bostadsföretag jobbat med konceptboenden som liknar de trygghetsboenden som Borås Stad definierat. Det fanns en detaljplan som vann laga kraft 2011 mitt emot Äldreboendet Skogslid i centrala Fristad som var väldigt passande för just trygghetsboende. Synergieffekterna av att Prästhöjden skulle ligga så nära, och skapa ett kluster ihop med Skogslid, var avgörande för att kunna göra ett framgångsrikt projekt. Sociala aktiviteter, som är en grundpelare för konceptet trygghetsboende, kan enkelt samordnas inom klustret. Prästhöjdens Trygghetsboende utformades med generösa gemensamhetsutrymmen. FRIBO har sedan 2018 haft nära dialog med Vård och äldreförvaltningen där vi rapporterat om vårt projekt löpande.

När FRIBO presenterade sina planer för det aktuella bostadsområdet i början av 2017 uttryckte ägaren önskemål om att området borde bebyggas i en högre takt än vad som var rimligt för FRIBO att klara av ensamt. Uppdraget var att hitta en exploatör som kunde bygga hus parallellt med FRIBO i samma område, på samma detaljplan. Sommaren 2019 fanns långt gångna planer tillsammans med privat exploatör som sedan grusades under hösten. Nytt företag att kroka arm med söktes och sommaren 2020 var FRIBO och Järngrinden i Borås överens om formerna för ett gemensamt projekt. Totalt omfattade projektet 121 hyresrätter där FRIBOs trygghetsbostäder utgör 29 av dessa. FRIBO och Järngrindens byggprojekt löpte helt parallellt med samma byggentreprenörer vilket skapade flera möjligheter till samordning och kostnadseffektiviseringar. Under projektets gång sålde Järngrinden sina båda hyreshus under uppförande till bostadsbolaget Fortinova från Varberg. Inflyttning i samtliga 121 hyresrätter genomfördes under perioden november 2022 till maj 2023.



Projektering, upphandling och investeringsbeslut

Med goda erfarenheter från att bygga stort i massivträ, sk. KL-trä, från vårt projekt på Åsbovägen (som vann Stadsbyggnadspriset i Borås 2015) så var ambitionerna högt satta från början av projekteringen av Prästhöjden. Vi ville följa Träbyggnadsstrategin i Borås Stad och skapa en vidareutveckling av konceptet "Trä rakt igenom". Ett mycket klimatsmart sätt att bygga. Vi ville även vara verkligt långsiktiga och genom livscykelräkning välja de material och tekniska lösningar som skapar bäst ekonomi sett över 100 år.

Projekteringen skedde under perioden augusti 2020-mars 2021.

Offentlig upphandling för en totalentreprenad genomfördes under mars-april 2021.

Den 12 april 2021 tog FRIBOs styrelse ett investeringsbeslut utifrån kalkyler som byggde på den prislapp som kommit fram i bästa anbud i upphandlingen. Ett investeringsärende skickades in till KS den 16 april där kalkyler och beskrivningar av projektet ingick och även en marknadsvärdering från Svefa.

Efter att investeringsärendet passerat KS i maj och KF i juni genomfördes en extrastämma i Fristadbostäder AB den 14 juli 2021 där ägaren formellt godkände investeringen.

Genomförande av byggprojektet Prästhöjden

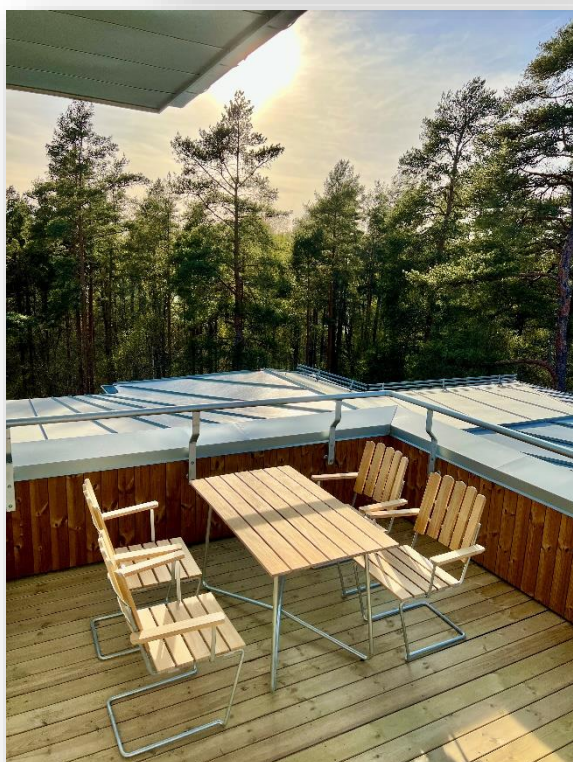
Under sommaren 2021 påbörjades röjning av mark och förberedandet av alla tre husen som skulle byggas parallellt på tomten. Den 10 september 2021 togs det officiella första spadtaget för hela projektet med alla tre husen.



Att bevara höga träd runt där husen skulle byggas innebar stora prövningar. De två husen Järngrinden uppfördes byggdes med betongstomme men med fasader av trä. Byggtiden under 2021 och 2022 var en tid av pandemi, lastfartyg som fastnade i kanal och krig i Europa. Följden av dessa extrema utmaningar blev

mycket långa leveranstider på material och den värsta prisstegringen och inflationen som vi upplevt på nästan 100 år. Framför allt trästommen, som tillverkades i en fabrik i södra Dalarna, blev försenad. 4 månader senare inflyttning blev det totalt jämfört med den första tidplanen som togs fram.

Att exploatera tomten tillsammans med en annan aktör innebar dubbla byggmöten då alla frågor kring gemensamhetsanläggningen (gator, parkeringar, avfallshantering och naturmark) måste lösas allt eftersom bygget fortlöpte. Vid projektets slut hade totalt 44 byggmöten hållits. Slutbesiktningar skedde under april 2023.



Certifiering, Vård & äldrenämnden, Investeringsstöd

Med tanke på målgruppen 70 år och äldre så byggdes Prästhöjden med mycket hög nivå av tillgänglighet. En liten ändring under byggprojektets gång gjorde att det fattades någon centimeter på hissens storlek för att uppfylla 5 stjärnor i Bokvämtcertifieringen. Huset är därmed certifierat med 4 stjärnor enligt Bokvämt.

Alla lägenheterna har hög standard och alla har egen balkong eller uteplats. I huset finns utöver de 29 lägenheterna gym, lounge, gästlägenhet, en stor lokal med kök där man kan laga mat och umgås och en takterrass. Alla faciliteter kan nyttjas av hyresgästerna och allt ingår i hyran.

Enligt regelverket för Trygghetsbostäder ansökte FRIBO i god tid till Vård & äldreförvaltningen om att få driva Trygghetsbostäder. Nämnden kunde inte ta ställning till ansökan innan en tillgänglighetscertifiering var gjord och den i sin tur kunde inte göras innan huset byggts klart. Alla lägenheter hyrdes ut under hösten 2022 och flyttades in i runt 1 maj 2023. Först i slutet av augusti 2023 beslutade Vård & äldrenämnden att Prästhöjden kunde klassas som ett Trygghetsboende. Enligt regelverket för Trygghetsbostäder i Borås Stad krävs det 30 lägenheter i huset för att vara berättigat till en aktivitetssamordnare på deltid. Byggrätten maximerades och vi fick ut 29 lägenheter att hyra ut och en gästlägenhet som ej hyrs ut. Detta beskrevs noga i ansökan men nämnden beviljade inte någon aktivitetssamordnare till de nyinflyttade seniorernas besvikelse.

Projektet har utformats så att det ska uppfylla kraven för det statliga investeringsstödet för bostäder till äldre personer. Stödet motsvarar upp till 3600 kr per kvadratmeter bostadsyta. Efter god dialog med Länsstyrelsen beviljades ett investeringsstöd på 5 591 880 kr.

Projektets slutnota stannar på 80 miljoner vilket är 9,6% över den summa som fanns i investeringskalkylen.



Invigningen

Prästhöjden ligger på en fin naturtomt bland höga tallar och ekar. Från takterrassen ser man åkrar med betande djur, ändå är det bara 200 m från all den service Fristad har att erbjuda.

Den 23 maj 2023 invigdes Prästhöjden genom att ett äppelträd planterades av kommunalråden Kerstin Hermansson och Ylva Lengberg, husets arkitekt Magnus Almung och FRIBOs vd Kjell-Ove Sethson.



Årets Bygge i Sverige 2024

Prästhöjden 2 blev en av tre finalister i Årets Bygge i Sverige.

Utmärkelsen Årets Bygge är samhällsbyggnadssektorns mest prestigefyllda pris som varje år delas ut av tidningen Byggindustrin.

Prästhöjden 2 var ett av 33 projekt som tävlade i kategorin 'Bostäder'. De nominerade projekten utvärderas enligt kriterierna: arbetsmiljö, hållbarhet, tid/kvalitet/budget, teknik/innovation och samverkan. Vi vann inte priset men är stolta över att vara en av de tre finalisterna bland allt som byggts i Sverige under 2023.

Sammanställning projekt Prästhöjden

Trygghetsboende 29 lägenheter + 1 gästlägenhet.

4 gemensamma utrymmen: Lokal, terrass, trapphuslounge, gym.

Beslut om startbesked 2022-04-11.

Beslut om slutbesked 2023-05-04.

Fullt uthyrt från 2023-05-01 då det var inflyttningsklart.

Snitthyra: 1650 kr/kvm/år.

LOA	157	kvm	BYA	798	kvm
BOA	1947	kvm	BTA	3172	kvm
A-temp	2912	kvm			

BOA LOA fördelning:			Hyra/lgh:	Summa:
28 st 2:or á 66,65 m ²	(1866,1)		9 164	3 079 065
1 st 3:or á 80,7 m ²	(80,7)		10 900	130 800
4 st lokaler ca. 157 m ²	(157)	58 kvm med hyresintäkt	1650 kr/kvm	95 700
				3 305 565 kr
Summa: 29 lägenheter & 4 lokaler				
			Hyresintäkter/år:	3 305 565 kr

I uppställningen över kostnader nedan är Statligt investeringsbidrag boende för äldre a' 5 591 880 kr mottaget och avräknat.

Kostnader

År	Byggnad	Mark	Markanl	Totalt
2018	21 025,00			
2019	561 122,00			
2020	1 228 121,00			
2021	15 187 228,00	4 342 500,00	358 461,00	
2022	35 490 360,00		4 954 623,00	
2023	16 738 801,60	184 535,00	978 698,00	
	69 226 657,60	4 527 035,00	6 291 782,00	80 045 474,60
Varav				
Inredning	806 488,60			
	68 420 169,00			