

HÅLLBAR RENOVERING

av Kv. Banken 8

Så renoverade
Förvaltaren en
symbolbyggnad med
social, ekologisk och
ekonomisk balans
i fokus.





Första inflyttning, våren 2015



Restaurang Matilde på Landsvägen

Nystart för en symbolbyggnad

Fastigheten Kv. Banken 8 byggdes 1968 som arbetarbostäder till Sieverts Kabelverk och Marabous chokladfabrik, lägenheterna bestod av 317 små ettor och tvåor.

Efter drygt 40 år var huset mycket slitet både in- och utvändigt. Många av de boende i Kv. Banken 8 hyrde ut i andra, tredje och fjärde hand och det fanns sociala problem i huset. "Bananhuset", ett smeknamn sprunget ur byggnadens speciella bågform, hade fått en negativ klang.

I fastigheten fanns ett stort behov av renovering och förändring. Det var hög tid för en nystart.

BETONGSTOMMEN BEVARADES – FÖR MILJÖN OCH KULTURARVET

Fastigheten Kv. Banken 8 var innan renoveringen rejält sliten, Förvaltaren övervägde därför att riva allt och bygga nytt. Efter kostnads- och miljöanalyser valde man dock att behålla betongstommen som fortfarande var i gott skick. Ett beslut som beräknas ha sparat cirka 3 485 ton koldioxidutsläpp. Det motsvarar utsläpp från 1 740 Thailandsresor. Genom att bygga nytt utifrån den befintliga betongstommen kunde Förvaltaren genomföra omfattande renoveringar samtidigt som ”Bananhusets” typiska bågform bevarades. Kostnaden minskade också vilket hade en positiv effekt på projektets lönsamhet.

317 HYRESKONTRAKT UPPHÖRDE – BRA DIALOG FRAMGÅNGSFAKTOR

Ombyggnationen betraktades som ett nybyggnadsprojekt, i överenskommelse med hyresgästföreningen. Det innebar att alla 317 hyresobjekt upphörde. Arbetet med att tömma huset var stort och utmanande, men genom en lyhörd dialog gick processen förhållandevis smidigt. Alla boende erbjöds att flytta tillbaka till Kv. Banken 8, eller fick förtur till andra lägenheter inom Förvaltarens bestånd. Personliga möten hölls för att diskutera vad som kunde vara en bra lösning i varje enskilt fall. Förvaltaren gav också flyttbidrag för att underlätta övergången. För många med gamla kontrakt, som inte var anpassade för deras nuvarande situation, bidrog flytten till en förbättring och nystart.

FOKUS PÅ BLANDADE MÅLGRUPPER

Mångfald bland de boende är en viktig faktor för trygghet och trivsel. I ombyggnationen av Kv. Banken 8 byggdes därför lägenheter i olika storlekar, från ettor till fyror, för att attrahera olika målgrupper. I samråd med kommunen planerades och byggdes även ett äldre- och ett plusboende. Idag finns alla generationer representerade i huset. I gatuplan byggdes lokaler. Verksamheterna valdes med omsorg för att skapa en trivsamt, levande och trygg miljö i och runt fastigheten. Idag finns där en träffpunkt för stadens seniorer, restauranger och deli, konditori, fastighetsmäklare, inredningsbutik och frisörer.



Boende för alla generationer

HELHETSGREPP FÖR INOMHUSMILJÖ OCH EXTERIÖR

Kv. Banken 8 har i och med renoveringen gått från mörk och murrig till ljus och luftig genom en ny färg- och ljussättning och mer öppna balkonger. De tidigare monotona korridorerna har färgsatts med ett levande rutmönster. Genom en bättre akustisk miljö och ljudisolering har störningar från spårtrafiken i närheten minskat betydligt. Förvaltaren har även installerat nya värme- och ventilationslösningar, vilket har gett en behaglig inomhusmiljö. Husets fasad har också moderniserats – för att bidra till utvecklingen av Sundbybergs stadskärna, men utan att förlora originalhusets karaktär och historia.



SMARTA LÖSNINGAR FÖR EN TRIVSAM VARDAG

Ytorna inom betongstommen utnyttjas väl efter renoveringen, genom flera olika kreativa lösningar. En stor tidigare oanvänd takyta har blivit takterrass – en social mötesplats med vidunderlig utsikt över Stockholm och möjlighet för rekreation. Här finns nu solstolar, grillplats och sandlåda. Även äldreboendet fick en funktionell och trivsam uteplats. Det som tidigare var förråd i mitten på varje våningsplan har byggts om till drop-in tvättstugor. Om de vill slipper boende nu åka ner i källaren och boka tid i förväg för att tvätta, något många upplever som smidigare och tryggare. I och med ombyggnationen har även moderna lösningar för källsortering av avfall tillkommit, med bland annat ett separat sopnedkast för matavfall.



Takterrassen med storslagen utsikt

HÅLLBARA MATERIALVAL

Förvaltaren har i ombyggnationen satsat på hållbara och slitstarka material. Materialen har också genomgående dokumenterats och skadliga kemiska ämnen har minimerats. Samtidigt har miljö- och hälsofarliga ämnen sanerats, exempelvis PCB och asbest som var vanligt förekommande i byggmaterial under 60-talet.

ENERGI- OCH KLIMATSMART BOENDE

Fjärrvärmeanvändningen har efter renoveringen minskat med nästan 60 procent, från 143 kWh/m² 2012 till 58 kWh/m² 2016. Även lösningar för minskad elanvändning har installerats, i form av exempelvis närvarostyrd belysning i alla allmänna ytor.

MILJÖ OCH SOCIALT ANSVAR I FOKUS

Miljömässiga och sociala mål har under projektet varit tydliga och genomgående funnits med i process och beslut. Projektmålen, listade nedan, anses i stort ha uppfyllts väl.

- höja områdets attraktivitet
- skapa attraktiva hyresrätter för flera olika grupper
- energieffektivisera (med minst 50%) och att skapa en bra inomhusmiljö
- uppnå Miljöbyggnad nivå silver (vilket innefattar krav på material, inomhusmiljö och energi)
- hålla avtalade tids- och kostnadsramar
- ha en säker byggarbetsplats



Kv. Banken 8 innan renoveringen



Förvaltaren är en av Sveriges ledande kommunala fastighetsägare med ett unikt läge i Storstockholm. Förvaltaren ger dagligen service till och skapar mervärden för 10 000 bostads- och företagskunder.

I den här broschyren kan du läsa om hur Förvaltaren, mellan 2012 och 2016, omvandlade en nedgången fastighet till ett levande, attraktivt och miljösmart hus, som en del av den pågående stadsutvecklingen i centrala Sundbyberg.

Mer om Förvaltarens ny- och ombyggnationsprojekt hittar du på
www.forvaltaren.se/projekt