

Rapport efter informationsmöten om ombyggnaden vid Valla Torg

Den 25 och 26 mars 2015 höll vi på Stockholmshem informationsmöten för hyresgästerna vid Valla torg. Här kommer den utlovade rapporten tillsammans med Frågor & svar och presentationen från mötet.

Syftet var att informera om den planerade ombyggnaden av husen och planeringsprocessen så här långt och om kommande steg samt ge hyresgästerna möjlighet att träffa kontaktpersoner, anmäla sig till samrådsgrupper och ställa frågor.

Mötena pågick i två timmar plus trettio minuter då Stockholmshem och Hyresgästföreningens representanter var kvar för att svara på individuella frågor. Den första timmen var presentation, den andra timmen frågestund inklusive Hyresgästföreningens egen tid för information om samrådsprocessen de sista tjugo minuterna.

Både under och i samband med mötena (via mail) fick Stockholmshem frågor om ombyggnaden. En del kunde besvaras direkt på mötet, andra bad vi att få återkomma med svaret om då de måste besvaras av andra personer än de som var på plats.

Här nedan kommer en rapport med listade frågor och svar – både sådana som besvarades på mötena och sådana som vi återkommer med svar på nu – för att så många som möjligt ska få ta del av informationen. Frågorna och svaren kommer också att publiceras på vår webbplats: www.stockholmshem.se/arsta Listan kommer även att fyllas med nya frågor och svar om de gäller för flera hyresgäster. När det gäller individuella och specifika frågor får vi hänvisa till våra kontaktpersoner.

Några hyresgäster läste även upp en skrivelse med synpunkter på och frågor om projektet. Man samlade även in namnlistor till stöd för skrivelsen som man tänkte skicka in till Stockholmshem. En del av frågorna i skrivelsen kunde besvaras av projektgruppen i återkopplingen nedan, medan andra måste ställas vidare till styrgrupp och ledning. Återkopplingen på dessa synpunkter och frågor i skrivelsen sker därför inte i denna rapport från informationsmötena.

Stockholmshem

Information till Stockholmshems hyresgäster i Valla torg-området

April 2015

Frågor & svar

Stockholmshems fastigheter vid Valla Torg står inför en ombyggnad. Anledningen är att de tekniska systemen, som stammar, elinstallationer, värme- och ventilationsanläggningar, är gamla och behöver bytas. Till ombyggnaden hör även åtgärder för att rusta upp lägenheter, lokaler och allmänna utrymmen.

Området Valla Torg ingår även i projektet GrowSmarter, ett EU-projekt som drivs av Stockholm Stad. Det innebär att det i samband med ombyggnaden av fastigheterna kommer att genomföras åtgärder i syfte att energieffektivisera fastigheterna samt minska utsläppen av växthusgaser. Mer om GrowSmarter finns längre ner på sidan.

Ombyggnadsarbeten med stambyte planeras att påbörjas i december 2015* och pågå till våren 2018.

* (tidpunkten kan ev justeras något vid samrådet)

Frågor om ombyggnaden

Vilka hus är det som omfattas av ombyggnaden?

Det är Stockholmshems 60-talshus i Valla torg-området som ska renoveras på adresserna Valla Torg 81-89 och 47-77 och Sandfjärdsgatan 91-103. Ombyggnaden omfattar 2 st lamellhus med 4 våningar och 4 st punkthus med 14 våningar. Totalt omfattas 302 lägenheter och lokalerna i fastigheterna.

Hur länge pågår ombyggnaden?

Enligt planen kommer ombyggnadsarbetena att pågå i området under drygt 2,5 år. Byggstart är i december 2015*. Ombyggnaderna beräknas vara klara i våren 2018.

Varför är det så bråttom?

Tiden för genomförandet av ombyggnaden hålls så kort som möjligt för att evakueringstiden ska bli kortast möjlig. Tidplanens start i november 2015 – ett drygt år efter första informationsbrevet i oktober och december 2014 – hör ihop

med tidplanen för GrowSmarter och möjligheten att utnyttja de fördelar i form av t ex energieffektiviseringar som GrowSmarter medför både för hyresgäster, Stockholms Stad och Stockholmshem.

Påverkas ombyggnad- och evakueringstider av GrowSmarter?

Evakueringstiderna är jämförbara med andra motsvarande omfattande ombyggnader.

Tanken är att Valla torg-området ska bli en europeisk förebild för hållbara stadsdelar – det innebär extra satsningar och fler åtgärder än vid en vanlig ombyggnad. Ombyggnaden är mer omfattande än en vanlig upprustning för att vi ska genomföra en hållbar ombyggnad och nå målen för minskad energiförbrukning.

Vad ingår i ombyggnaden?

Det är hela fastigheterna som berörs; både lägenheter och allmänna utrymmen.

I fastigheterna:

- vatten och avlopp
- värmesystem
- ventilationssystem
- elinstallationer
- allmänna utrymmen rustas upp/förnyas: trapphus, cykelrum, barnvagnsrum, tvättstuga, sophantering, gemensamhetslokal
- tekniska utrymmen: undercentraler, it, elmätare, tv, städ, elrum
- lokaler: lokaler för uthyrning
- utvändigt: fasader, fönster, balkonger, entréportar, yttertak
- mark: trappor, uteplatser, växter, gångytor, parkering, cykelplatser

I lägenheten:

- nya kökssnickerier
- ny energiklassad kyl och frys, spis, samt förberedelser för diskmaskin och mikrovågsugn.
- nya tätskikt i badrum, med klinker på golv och kakel på väggarna
- ny badrumsinredning
- ytterdörrar byts ut till nya säkerhetsdörrar
- innerdörrar renoveras, målas och får nya handtag
- nya el-ledningar, eluttag och elcentral med jordfelsbrytare
- stambyte

Extra förbättringar till följd av GrowSmarter - ej hyreshöjande!

- nya ytskikt: målning, tapeter och golv förnyas i samtliga rum
- nya fönster - bättre ljud- och värmeisolering
- tilläggsisolering och ny ventilation

Vad kan jag själv göra för val i min lägenhet?

Du kan till exempel välja, tex tapeter, bänkskivor mm. Ett urvalspaket för färger, val och tillval kommer att tas fram i samrådsgruppen.

Frågor om det tillfälliga boendet

Var ska jag bo under ombyggnaden?

Under ombyggnaden går det inte att bo kvar i lägenheten, du kommer därför evakueras till ett tillfälligt boende.

Hur lång tid ska jag bo i tillfälligt boende?

Bor du i ett 4-våningshus Stockholmshem är evakueringstiden 8 månader. Du som bor i ett 14-våningshus kommer att bo i ett tillfälligt boende under 12 månader. Det beror på att det tar längre tid att göra ett stambyte i ett högt hus.

Var blir det tillfälliga boendet?

Vid en ombyggnad finns det tre alternativ för tillfälligt boende:

1. Ersättningslägenheter i närområdet eller om möjligt i annat för hyresgästen lämpligt område
2. Planer finns även för temporära bostäder på Årstafältet.
3. Eget boende, de hyresgäster som har möjlighet att själva hitta en ersättningsboende, t ex hos vänner, fritidshus eller liknande. Du betalar då ingen hyra till Stockholmshem under den tiden

Under slutet av april/början av maj kommer vi att skicka ut en blankett där vi frågar om behov och önskemål när det gäller tillfälligt boende.

När ska jag flytta ut?

Ombyggnaden är tänkt att starta i östra delen av området. Först ut är höghuset på Valla torg nr 89 med preliminär utflyttningsstart i november 2015*. Sedan startar utflyttning i låghuset Sandfjärdgatan 91-101 i januari 2016. Mer detaljerad plan för utflyttning skickas ut tillsammans med behov- och önskemålsblanketten i slutet av april/början på maj.

** (tidpunkten kan ev justeras något vid samrådet)*

Hur blir det med alla saker jag har i lägenhet och förråd?

Stockholmshem kommer att ombesörja och samordna flyttning, magasinering och återflyttning till de nyrenoverade lägenheterna. Vi kommer att kontakta dig för att gå igenom dina önskemål och behov.

Det är begränsad tillgång till de magasinerade sakerna - så tänk noga igenom vad du tar med till det tillfälliga boendet

Frågor om hyran

Vad betalar jag i hyra under ombyggnaden?

Du kommer att betala den hyra som är i den tillfälliga lägenheten. Maxbelopp är den hyra du har idag. Om du själv ordnar ditt boende under evakueringstiden betalar du självklart ingen hyra.

Kommer ombyggnaden medföra ökade hyror?

Ja. Hyran påverkas av de standardförbättringar som sker i lägenheten och i fastighetens allmänna utrymmen.

Hyran påverkas inte av projektet GrowSmarter och kostnader för miljötekniklösningarna i projektet.

Hyran påverkas heller inte av Stockholmshems produktionskostnader, driftskostnader och förvaltningskostnader.

Hur har ni beräknat den nya hyresnivån?

Vi utgår från det sk *bruksvärdet* som innebär att hyran baseras på lägenhetens standard, kvalitet och service. För att hitta ett lämpligt bruksvärde jämförs hyresnivåerna i liknande hyresfastigheter i jämförbara områden. Baserat på detta lämnar vi ett yrkande – ett första förhandlingsbud - som sedan förhandlas med

Hyresgästföreningen. Hyrorna vid Valla torg och Sandfjärdsgatan ligger ca 50 procent lägre idag än efter en jämförbar ombyggnad. Men vilken hyra det blir i slutänden vet vi först efter förhandlingen är klar.

Vad bestämmer hyran?

Hyran bestäms utifrån *bruksvärdet* utan att man tar hänsyn till hyresvärdens produktionskostnader, driftskostnader eller förvaltningskostnader.

En lägenhets bruksvärde är det praktiska värde den har ur hyresgästens synvinkel. Det är hur hyresgäster i allmänhet

värderar lägenhetens egenskaper som bestämmer dess bruksvärde. Olika individers skilda värderingar och behov påverkar inte bruksvärdet. Om till exempel hyresgästerna i ett hus har tillgång till goda lekplatser, innebär detta inte att bruksvärdet är högre för de hyresgäster som har barn och lägre för de hyresgäster som inte har barn. Lägenhetens bruksvärde är alltså oberoende av vem som för tillfället bor i den.

Vid hyressättning tar man hänsyn till andra likvärdiga lägenheter med likvärdig standard vars hyror bestämts genom förhandlingsöverenskommelser i enlighet med bruksvärdesprincipen. Det ska vara lika hyror för likvärdiga bostäder.

Vilka områden har ni jämfört med när ni beräknat den nya hyresnivån?

Vi har tittat på liknande nyrenoverade fastigheter i motsvarande lägen, tex på Pastellvägen och Skulptörsvägen i Årsta.

Vad händer om jag till exempel har bekostat ny dörr eller ett nytt golv?

Lägenheterna kommer i allmänhet att byggas om och renoveras till en ny standard. Men om det finns särskilda åtgärder eller utrustningsdetaljer som kan vara viktiga att bevara så får vi bedöma det individuellt från fall till fall.

Vad händer med den kostnad jag har idag för valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) och tillval?

Alla kostnader för VLU-åtgärder och tillval kommer att tas bort och hyran nollställs.

Varför är inte energieffektivisering hyreshöjande?

Hyran styrs inte av kostnader och energin ingår i vår ordinarie driftkostnad.

Vad händer om man inte har råd att flytta tillbaka?

Den nya hyran är inte fastställd ännu, den ska förhandlas med Hyresgästföreningen.

I förhandlingen kommer vi att föreslå hyresrabatt de första åren och hyresfria månader efter inflyttning. Hur många hyresfria månader det blir avgörs i förhandlingen.

Återflyttningen brukar vara ca 90-95 procent efter en sådan här ombyggnad. De som inte flyttar tillbaka har ofta hittat en annan lägenhet under tiden via eget byte eller interna byteskön. Stockholmshem hjälper också till med att se om det finns möjliga omflyttningar inom området eller någon annan lösning, även om vi som hyresvärd inte har skyldighet att göra det.

Kan jag byta lägenhet i samband med ombyggnaden?

Om man har ändrade behov, t ex om man bor själv i en stor lägenhet och vill byta till mindre, eller behöver bo i ett hus med hiss, kan vi försöka hjälpa till att hitta en bytespartner. Kontakta Joakim om du är intresserad av ett byte: joakim.norling@stockholmshem.se, tel 08-508 392 79.

Frågor om samråd

Hur går samrådet till?

- På informationsmötena i mars bestämdes – efter förslag från Hyresgästföreningen - att det ska bli två samrådsgrupper, en för boende i höghus och en för låghusen.
- Samrådsträffar hålls med 5-6 hyresgäster/grupp samt representant från Hyresgästföreningen och Stockholmshem.
- Första mötet äger rum inom 2-3 veckor efter informationsmötena.
- Samrådsgruppens arbete mynnar ut i ett åtgärdsförslag för lägenheter, allmänna utrymmen och gårdsmiljö i slutet av maj/början av juni.
- När samrådsgruppens arbete är avslutat kommer varje hyresgäst att få ta del av åtgärdsförslaget.

Vem bestämmer vad?

Stockholmshem beslutar om energiåtgärder, teknik för huset, installationer i huset. *Hyresgästerna* bestämmer om färger och material, val och tillval i lägen. I samrådet beslutas *gemensamt* om tex gårdsutformning, allmänna utrymmen, individuella val.

Kontakta Hyresgästföreningens lokala representant, Jan Hanspers om du vill veta mer om samrådet; 070-4534141.

Övriga frågor

Vad händer med min parkeringsplats?

Det kan vi tyvärr inte svara på ännu. Frågan kommer att finnas med i samrådet.

Vad händer nu?

Under våren 2015 pågår hyresgästsamråd. Till sommaren skickas rapport från samrådet ut. Vi kommer även att skicka ut löpande lägesrapporter för att informera om vad som händer i ombyggnationen, med hyrorna och det tillfälliga boendet. Du kommer även att bli kontaktad av ombyggnadskonsulent Joakim Norling för mer information om evakuering, val och tillval mm.

Vem kan jag kontakta för att få veta mer?

För mer information om Stockholmshems ombyggnadsarbeten kontakta:

Kundförvaltare Alexander Thylén:
alexander.thylen@stockholmshem.se,
08-508 39 684

För mer information om tillfälligt boende, val och tillval kontakta:

Ombyggnadskonsulent Joakim Norling:
joakim.norling@stockholmshem.se, 08-508 392 79

Besökskontoret Valla Torg 51

För att bättre kunna informera om ombyggnaden och ta i mot frågor och synpunkter från våra hyresgäster kommer vi under sommaren att öppna ett besökskontor i Valla torg-området. Kontoret kommer tidvis vara bemannat.

Webbplats

www.stockholmshem.se/arsta

På vår webbplats samlar vi information om projektet, brev och rapporter. Så håll gärna utkik efter uppdateringar här!

Frågor om GrowSmarter och de hållbara lösningarna

Vad är GrowSmarter?

GrowSmarter är ett EU-projekt som drivs av Stockholms stad. Projektet handlar om hur städer med hjälp av smarta miljötekniklösningar kan skapa fler jobb och växa, samtidigt som de blir mer energieffektiva, lättframkomliga och attraktiva för invånarna.

Projektet drivs inom EU:s ramprogram för forskning och innovation, *Horizon 2020*.

Vilka områden berörs av GrowSmarter?

De områden i Stockholm som ingår i projektet är Slakthusområdet, Hammarby sjöstad och Årstastråket. I Årstastråket ingår Stockholmshems hyresfastigheter vid Valla torg.

I projektet deltar åtta europeiska städer. Stockholm, Barcelona och Köln är de utvalda demonstrationsstäderna som kommer att fungera som visningsområden för övriga deltagande städer; Valetta, Suceava, Porto, Cork och Graz.

När börjar och slutar projektet GrowSmarter?

Projektet startade i början av 2015 och pågår till och med 2019. Ombyggnationerna i Valla Torg-området pågår december 2015-våren 2018.

Vad har GrowSmarter för mål?

- Ökad livskvalitet för stadens invånare
- Minska energianvändning med 60 %
- Minska transportutsläpp med 60 %
- Skapa ekonomisk tillväxt och lönsamhet

Vad kommer hända i Valla torg-området?

Valla torg-området i Årsta kommer under de närmaste åren utvecklas till en Europeisk förebild för hållbara stadsdelar. Med start vintern 2015-2016 kommer husen att förses med den senaste beprövade tekniken inom energieffektiviseringar. Ni som bor i området kommer även att få möjlighet att prova på olika lösningar som bidrar till en hållbar livsstil - som leveransboxar och lådcykelpool.

Hur finansieras de olika hållbara lösningarna?

Lösningarna finansieras av EU-bidrag. Pengarna går till projektets industripartners, dvs de företag och leverantörer som står bakom de tekniska lösningarna som ny sopsug, energieffektiva fönster, nya transportlösningar m m. De hållbara lösningarna påverkar inte hyran.

Får vi högre hyra på grund av GrowSmarter-lösningarna?

Nej, det är inte hyresgästerna som betalar för lösningarna.

Vad innebär GrowSmarter-lösningarna för mig som hyresgäst?

Du kommer att få minskad el- och värmeförbrukning. Du får ett bättre inomhusklimat med mindre drag från fönster och dörrar. Du kommer att få tillgång till bil- och lådcykelpool i området. En del av hyresgästerna kommer också ges möjlighet att se sin elförbrukning på skärm i lägenheten. Du kommer att bo i en stadsdel som är en Europeisk förebild för hållbara stadsdelar.

Vad är det för energimål som ska nås i GrowSmarter-projektet?

På Stockholm stads webbplats finns information om projektet, om målen och de smarta lösningarna som ska genomföras i Valla torg-området www.bygg.stockholm.se/growsmarter

Vem ska jag kontakta för att få veta mer om GrowSmarter?

För mer information om GrowSmarter kan du besöka projektwebbplatsen www.stockholms.se/growsmarter, eller mejla till growsmarter@stockholm.se