

Bygglov klart för Bankeberg

Vi fick en pratstund i solskenet med Sotenäsbostäders vd, Tomas Reuterberg, nyss återkommen från semesterledighet. Vi passade då på att fråga om det kanske mest intressanta projektet på mycket länge som bolaget arbetar med för närvarande, nämligen självaste Bankeberg i Hunnebostrand.

”-Tomas, grattis till bygglovet för Bankeberg.”

”Tack för det. Vi är mycket förväntansfulla till att komma igång med bygget och ser den potential som projekt har för att lyfta området centralt i Hunnebostrand.” Se bilder i slutet av dokumentet.

”-Vad kommer att ske härnäst i projektet?”

”-Vi börjar med etablering på plats inom kort och det absolut första som kommer att sker är invändig rivning i byggnaderna och vissa förberedande markarbeten. Arbetet kommer att utföras av Skeppsviken bygg AB som är vår totalentreprenör och de ser fram emot att få komma i gång och etablera sig på platsen efter vår ganska långa projekteringstid. Det har varit en hel del ändringar under projektets gång men nu känner vi oss väldigt nöjda och bekväma med de gällande bygglovshandlingarna.”

”-Det här med äldreboende som det pratats om en hel del, inte minst inom politiken, hur blir det med det egentligen? Det går ju en hel del rykten om både det ena och det andra. Det ryktas till och med att det ni skall bygga bostadsrätter?”

”-Ja, visst är det konstigt, det har florerat en hel del rykten om projektet, men det är inte något som vi inom projektet bidragit till utan vi har jobbat på utifrån de givna förutsättningar som funnits ända från början, vilket också gått att läsa sedan lång tid tillbaka på vår hemsida, nämligen att det är hyresrätter som skall byggas och att dessa hyresrätter kommer att bli väl anpassade för äldre. Det är helt i linje med tidigare fattade beslut, både politiskt och i bolagets styrelse samt att det är helt i överensstämmelse med det köpekontrakt som finns mellan oss och kommunen. Tilläggas kan att det numer och med dagens bygglovskrav alltid byggs mer eller mindre anpassat med god tillgänglighet och därmed lämpligt även för äldre. Just i vårt projekt har vi också försökt att så långt det varit möjligt göra det ännu lite bättre. Låt mig ge några konkreta exempel på hur vi verkligen varit noggranna i vår projektering. Till exempel har vi varit noga med att marken runt byggnaderna anpassas med så flacka lutningar som möjligt. Vi har också valt att ha dörröppnare på tunga dörrar för att underlätta vid dörröppning. En annan viktig faktor som vi lagt stort fokus på är att se till att vi kommer att få bra kontrastmarkering i trappor och fönsterpartier. Vi skall dock vara medvetna om att vi har ett befintligt hus och en befintlig topografi att förhålla oss till så i en del avseenden är vi helt begränsade av rådande förhållanden.”

” Vad menar du med det?”

”-Jo, till exempel att själva huset är väldigt långsträckt vilket inneburit att vi inte, hur gärna vi än vill, kan klara alla tillgänglighetskrav avseende avstånd till angöringsplats och soprum. Det är, givet ett perfekt boende, så klart inte helt optimalt när vi riktar oss till en äldre målgrupp, men alternativet hade varit att riva hela eller delar av huset och bygga något nytt och det vill vi verkligen inte göra då huset till sin karaktär är tongivande i samhället.”

”-Du säger att ni riktar er till en äldre målgrupp, kan du utveckla det? Kommer det att bli ett så kallat kategoriboende då, tex 70+ boende?”

”-Nej, vi bygger inte ett renodlat kategoriboende. Frågan har diskuterats och utretts i vår styrelse om hur vi på bästa vis skulle hantera uthyrningsfrågan kring Bankeberg. Vi vill dock vara tydliga med att

vi, till dess annat beslut fattas, kommer att prioritera sökande som är 70 år eller äldre vid inflyttningstidpunkten under förutsättning att den sökande är och har varit mantalsskriven i Sotenäs kommun minst 2 år innan inflyttning. Genom det förbehållet når vi i första hand den målgrupp vi önskar för boende på Bankeberg och som det gjorts tidigare utfästelser om. Skulle det uppstå vakanser i huset håller vi "dörren öppen" för andra intressenter om den prioriterade gruppen saknar intressenter. Vi hoppas och tror dock inte att det skall bli några problem med att få hyresgäster till samtliga lägenheter men osäkerheten kring hyresnivån kan aldrig underskattas. "

"-Om jag tolkar dig rätt så innebär det att det då kan det bo både äldre och barnfamiljer på Bankeberg i framtiden?"

"-Styrelsens uppfattning är att ett blandboende med hyresgäster i olika åldrar i grunden är bra, men vårt fokus är för närvarande att uppfylla löftet att Bankeberg skall vara ett boende för äldre Sotenäsbor. Är det så att det finns tillräckligt många sökande Sotenäsbor som är äldre än 70 år så blir det en form av 70+ boende men finns det lediga lägenheter kvar efter att alla sökande 70-åringar har fått en lägenhet så måste vi hyra ut dem för att inte påverka vår ekonomi alltför negativt."

"-Varför blev det just en gräns vid 70 år, kunde ni då inte riktat er till 65-åringar och äldre i stället, så blir det bara "äldre"?"

"Även den frågan har vi diskuterat i styrelsen men landat i att vi inte vill dela in vårt kösystem i olika "skikt" av åldrar. Om vi gör det så bedömer vi att vi får en konstig hybrid av kösystem där olika åldersintervall prioriteras i olika steg kombinerat med vårt ordinarie kösystem som är baserat på antalet kö-dagar och det tror vi blir administrativt ohållbart över tid med en ökad risk för felaktigheter och orättvisor."

"-Det låter som en klok tanke för att undvika misstag. Men kan du berätta lite mer om vad ni kommer att göra med huset nu när bygglov är beviljat?"

"Tack för att du tar upp just den frågan. Som "gammal fastighetschef" ligger det mig varmt om hjärtat att få ta mig an en byggnad som Bankeberg. Vi har i projektgruppen fokuserat på att bevara huset i så hög grad som möjligt. Enligt gällande detaljplan så föreslås en del av huset att rivas för att ge plats åt parkering så att parkeringsnormen uppfylls. Vi kände direkt i projektgruppen att det är fel att riva en fin huskropp bara för att skapa parkeringar varför vi i stället valt att arbeta lösningsorienterat och därigenom finna en lösning som uppfyller kraven i parkeringsnormen utan att riva någon byggnad eller spränga bort delar av berget på gården. Vi har då funnit en lösning med parkering för alla som bor på Bankeberg i anslutning till huset, men själva besöksplatserna har vi lagt på en närliggande fastighet inom promenadavstånd till Bankeberg. Till det kan nämnas att vår bedömning är att alla boende i huset troligtvis inte kommer att ha egen bil varför även besökande bör kunna få p-plats på tomten."

"-Hur har ni tänkt när ni inte behöver riva någon del av byggnaden?"

"Jo, I och med att vi inte river någon del av huskroppen kan vi bygga 36 lägenheter med tillhörande gemensamhetslokal samt gästlägenhet som de boende kan boka för besökande att nyttja för övernattnig. Gästlägenheten tycker jag personligen väldigt mycket om och det känns väldigt bra att vi har lyckats få plats med den i befintlig byggnad. Min egen mormor bodde under en period på ostkusten i ett boende med tillgång till gästlägenhet. När vi besökte henne med hela familjen hade hon inga möjligheter att få plats med oss i den egna lägenheten och då var det mycket uppskattat från vår sida att ha möjlighet att boka gästlägenheten. Det gjorde att vi hade möjlighet att besöka henna oftare än vad vi annars kunde ha gjort och det är jag mycket tacksam för idag. I de enkäter vi

gjort så har en återkommande önskan varit en gästlägenhet och jag tror och hoppas att de boende på Bankeberg kommer att uppskatta den och nyttja den flitigt i samband med besök från långväga besökare.”

”-Hur har era tankar gått kring invändigt arbete och utformning?”

”-Invändigt kommer vi att riva ut i princip hela huset för att göra så optimala planlösningar som möjligt. Huset har, som jag redan nämnt, en väldigt karaktäristisk utformning med långsträckta korridorer i alla väderstreck och just det har varit både utmanade och inspirerande för vår arkitekt att hantera på ett förnuftigt sätt. Vår målsättning har varit att, så långt det varit möjligt, få genomgående lägenheter med både uteplats eller balkong och en egen liten täppa vid entrén. Vår uppfattning är att vi har lyckats med det i de allra flesta fall. Det är endast ett fåtal av lägenheterna som kommer att få en entré via en invändig korridor. Vi har också försökt att göra lägenheterna så yteffektiva som möjligt. I nuläget har vi dessutom sex lägenheter i två plan. Dessa blir något av en extra krydda i byggnaderna.”

”-Två plan, är det så klokt med tanke på att ni riktar er mot en äldre målgrupp?”

”-Den frågan har vi ställt oss i projektgruppen och när vi lämnade in bygglov var vi trygga med att det var rätt tänkt. Den övergripande tanken har varit ekonomi och för att få projektet att ”gå ihop” har vi varit tvungna att tillskapa så många kvadratmeter boyta som möjligt för att finansiera fasta kostnader som köpeskilling och plankostnader. Varje projekt vi bygger måste finansiera sig självt och det har varit en stor utmaning även i det här projekt, som det för övrigt är i alla hyresbostadsprojekt. Att några av lägenheterna är i två plan, sex till antalet, tror vi inte är något stort problem då vi i samhället förblir pigga och rörliga allt högre upp i åldrarna och vi förbereder dessutom trappans konstruktion för trapplyft om det skulle behövas i enstaka fall i framtiden.”

”-Är ekonomin en utmaning? Det ryktas ju att ni har köpt fastigheten alldeles för billigt jämfört med marknadsvärdet?”

”-Ja, alla projekt där man bygger hyresrätter är en ekonomisk utmaning och det är det som återspeglar sig i hyressättningen som tyvärr ofta upplevs förhållandevis hög i nya hyreslägenheter. Varje projekt måste som sagt bära sina egna kostnader och då måste det vara ett kostnadseffektivt projekt från start till inflyttning. Beträffande köpeskillingen så vill jag inte hålla med om att köpeskillingen för huset har varit för låg. Köpet gjordes efter att en oberoende värdering fastställt värdet innan överlåtelsen. Det har inte framkommit i diskussioner i vilket skick dåvarande fastighet var när vi köpte den samt att dåvarande detaljplan inte medgav bostäder och att vi därmed iklädde oss ytterligare kostnader för att ändra detaljplanen från allmänt ändamål till att medge bostäder, inte helt utan kostnader.”

”-Hur kommer hyresnivån att se ut?”

”-Det kan jag inte gå in på i detalj i det här skedet, men vi har strävat efter att inte ha en hyressättning som överstiger vårt projekt på Tullstigen i Kungshamn som har motsvarande läge och förutsättningar, dvs. inte överstigande 1,850 kr per kvadratmeter.”

”-När börjar ni bygga och när kommer det att vara klart för inflyttning?”

”-Vår ursprungliga plan var att komma i gång med etablering nu under sommaren 2021 och invändig rivning direkt efter semestern, men bygglovsprocessen drog ut något på tiden så det dröjer till hösten innan vi kommer i gång med några större arbeten. Vi bedömer att det kommer att ta ca 18

månader i projektet så lite beroende på när kommer vi i gång under hösten kan invigningen bli i början av 2023.”

”Då säger vi tack till Tomas och önskar både lycka till med projektet och önskar en fortsatt trevlig arbetshöst!



Vy från hamnen mot Bankeberg, Hunnebostrand



Idéillustration Bankeberg, Hunnebostrand