



Under kyrktrappan till S:t Johannes kyrka på Norrmalm i Stockholm skapas en ny samlingslokal.

– Det är det som är unikt i det här projektet, vi har uppfunnit nya kvadratmetrar. Det är ett konkret resultat av vår utredning om användningsytor, den kulturhistoriska miljön, kostnader och intäkter, säger Sven Löfvenberg, vd för Fastighetsamverkan Norr som står för byggprojektledningen.

FOTO: MAGNUS GLANS

Samverkan skapar effektiv fastighetskötsel

Kan en församling bedriva fastighetsförvaltning och byggprojektledning åt andra församlingar? Ja, det är precis vad Gustav Vasa församling i Stockholm gör med Fastighetsamverkan Norr AB – en effektiv verksamhet på lokal nivå utan vinstsyfte som nyligen bolagiserats.

– Verksamheten behövs. Det är det korta svaret till varför vi har den, förklarar Åke Nordström, kyrkoherde i Gustav Vasa församling.

DET PÅGÅR EN MÄKTIG om- och nybyggnation vid S:t Johannes kyrka på Norrmalm i Stockholm. Under den stora entrétrappan i granit skapas en 300 kvadratmeter stor underjordisk församlingslokal som sprängts fram ur berget. Beställare är S:t Johannes församling och för byggprojektledningen står Fastighetsamverkan Norr AB, FSN, som är ett helägt bolag till grannförsamlingen, Gustav Vasa församling.

– S:t Johannes församling hade ett behov och beställde en lokal-försörjningsplan av FSN. Det fanns önskemål om att bygga om på vinden inne i kyrkan, men vi konstaterade att det var svårt byggnadstekniskt, dyrt och antikvariskt problematiskt, berättar Sven Löfvenberg, vd i FSN.

FSN konstaterade att det gick att skapa en ny lokalyta under kyrkans entrétrappa, som ändå behövde renoveras, med ingångar från det gamla gravkapellet och



Ove Andersson

”**Det handlar om trygghet, att arbetet sker på ett kompetent sätt.**

den före detta likboden intill trappan som nu byggs om.

Sven Löfvenberg, som är projektchef för restaureringen och nybyggnationen, visar på en karta: – Här går grundläggningen till S:t Johannes kyrka ned. Intill bygger vi soprum och förråd. Här blir entrén till den nya samlingshallen med en kaféserving som sommartid även kan sprida sig utomhus. Här blir det restaurangkök, kapprum och toaletter. I den bortre salen blir det kapell och konferensrum.

Två stora lanterniner ger dagsljus från trappan till den stora samlingshallen. Specialglaset gör att kyrkobesökare som går upp för trappan och över lanterninerna inte kan se ned i samlingslokalen, samtidigt som de som är i lokalen inte kan se de som går där uppe.

Allt ska vara klart i februari.

– Restaureringen av trappan och intilliggande kapell och före detta likbod kostar cirka 16 miljoner

kronor. Nybyggnationen går på cirka 39 miljoner kronor, säger Sven Löfvenberg.

För den beställande församlingen finns flera fördelar med att byggprojektledningen görs av ett kyrkligt bolag som kan kyrkans organisation och behov. Det gäller inte minst kunskapen om hur kyrkan ska fortsätta kunna nyttjas rationellt under en ombyggnad och vilka krav det ställer på tillgänglighet och arbetsmiljö.

– Det handlar om trygghet, att arbetet sker på ett kompetent sätt så att det inte blir dyra efterräkningar. Dessutom är samarbetet ekonomiskt effektivt för församlingarna, säger Ove Andersson (S), kyrkorådets ordförande i Gustav Vasa församling.

Han förklarar att eftersom FSN:s arbete bedrivs inomkyrkligt är tjänsterna i princip självkostnadsbaserade, men verksamheten måste ändå gå med viss vinst.

Ove Andersson konstaterar att >



Sven Löfvenberg visar ritningarna över nybyggnationen vid S:t Johannes kyrka på Norrmalm i Stockholm.

Här är FSN

Bygghuset Samverkan Norr grundades för tio år som en del av Gustav Vasa församling. Den 1 oktober är FSN ett eget bolag med Gustav Vasa församling som ensam ägare. FSN är ett renodlat byggbolag med olika tjänster inom byggförvaltning och projektledning. Idag leder FSN projekt för cirka 100 miljoner kronor om året där huvudsakligen församling är ägare och har den närmaste relationen till beställarna. Samverkan sker idag med församlingar, varav den största finns i Södra station.



Huvudentrén till den nya samlingsalen blir via den före detta likboden, som nyttjas som förråd sedan 1950-talet. Här blir det både ett café och en liten sakristia.

av fastighetsdrift, underbyggnationer är stort, och kompetensen är hög i kyrkoråden och förvaltningsledningarna. FSN har församlingarna stöttat och vet vad som ska göras, men de allra flesta vill ha extern hjälp och därför har många företag som har kompetens på området, som Andersson.

DEL AV FSN:s kompetens kräver myndighetskrav på arkitektur och bevarande av miljöer. Till det kommer också ökande intresse för miljöfrågor och miljöcertifieringar. Hållbarhetsfrågan påverkar mer och där försöker vi gå i framkant. Byggnation i Södra station är certifierat enligt ett

system som heter Sunda hus, säger Sven Löfvenberg.

Ett viktigt ledord för FSN är långsiktighet.

– Vi har förmånen att jobba med fastighetsägare som räknar med att äga sina byggnader väldigt länge, medan andra externa fastighetsägare tvingas skriva av sina investeringar på 10-15 år. Långsiktigheten i kyrkan gör att vi kan använda helt andra material och metoder och få en kvalitetsnivå som också tack vare de långa avskrivningarna är ekonomiskt hållbart. Alla som arbetar i projektet vet att det vi ska bygga ska hålla i 100 år, säger Sven Löfvenberg.

Sammanlagt arbetar idag 15 personer på FSN med teknisk förvaltning och byggprojektledning. De anställda är utspridda geografiskt på de 17 församlingar som FSN har samarbetsavtal med. Avtalen är treåriga och grundar sig på byggbranschens standardavtal.



Sven Löfvenberg
FOTO: MAGNUS GLANS

”**Alla som arbetar i projektet vet att det vi ska bygga ska hålla i 100 år.**

FSN kan i sin tur få ned kostnaderna genom långsiktiga ramavtal med sina samarbetsparter, från arkitekter och konstruktörer till andra konsulter och byggbolag.

– Vår verksamhet är väletablerad och om efterfrågan står sig kan vi vara 20 anställda om ett år. Men geografin sätter naturligtvis sina begränsningar och vi har inga ambitioner att serva hela landet, säger Sven Löfvenberg.

ÅKE NORDSTRÖM, KYRKOHERDE I Gustav Vasa församling, tycker att det har ett stort värde att kunskapen som FSN besitter finns inom kyrkans väggar.

– Det betyder att vi och de församlingar som FSN samarbetar med inte är beroende av externa konsulter. När FSN får ett uppdrag träder bolagets personal in i uppdragsgivarens organisation som om de vore anställda och gör saker operativt, projekterar ombyggnation



Betongtaket i den nya samlingsalen innebar en komplicerad gjutning för akustikens skull. Här spacklas taket av Mikael Strömstad och Fred Wallman från underentreprenören LP Måleri.

FOTO: MAGNUS GLANS

der, lägger budget och investeringsplaner. FSN är specialiserade på kyrkan och kan dess organisation. Dessutom ligger FSN ganska lågt i pris, säger Åke Nordström.

Han betonar att samverkansmodellen fungerar bra där en församling kan beställa och betala tjänster av en annan församling. Det är inte alltid fallet med så kallad frivillig samverkan, menar han, där ansatserna kan variera och olika huvudmän, kyrkoherdar, kyrkoråd och personalgrupper ska samverka utan betalning.

FSN:S SAMVERKANSMODELL ÄR unik för sin storlek och för att vara på lokal nivå. Liknande förvaltningsverksamhet finns dock inom några stift. Det finns också liknande samverkansformer inom andra områden och i betydligt mindre skala på församlingsnivå.

– S:t Johannes församling har satt upp en motsvarande funktion



Åke Nordström
FOTO: JOHANNES COLDING

”**För mig som kyrkoherde är det mer lätthanterligt när FSN är ett eget bolag.**

inom kommunikation och kommunikation som vi köper av dem, berättar Åke Nordström.

Det som gör FSN extra speciellt är att verksamheten nyligen har bolagiserats. I tio år var FSN en del av Gustav Vasa församlings församlingsverksamhet, men i oktober övergick FSN:s personal till ett eget aktiebolag som är helägt av Gustav Vasa församling. Därmed kan ansvar, administration, kostnader och eventuella risker hanteras enklare.

– För mig som kyrkoherde är det mer lätthanterligt när FSN är ett eget bolag. Även om FSN varit självständigt tidigare kan jag koncentrera mig mer på kärnverksamheten nu. Jag blir personalansvarig för en mindre grupp anställda och budgetarbetet blir enklare, säger Åke Nordström som förutom att vara kyrkoherde också är vice ordförande i aktiebolaget.

Ove Andersson ser bolagiseringen som en naturlig utveckling av FSN:s

Hedersomnämning till Gustav Vasa kyrka

Stockholms Byggmästareförening delar varje år ut ROT-priset för att främja ombyggnation i Stockholm. I maj tilldelades priset för 2018 bygget av Södra station, men juryn valde att ge renoveringen av Gustav Vasa kyrka ett hedersomnämning med motiveringen:

”Ett särskilt gott exempel på hur en genomgripande renovering kan föra in ny teknik och nya funktioner i en historiskt känslig miljö och samtidigt ta stor hänsyn till dess förutsättningar och särart.”

expanderande verksamhet. Teoretiskt skulle annars omsättningen i förvaltningsverksamheten kunna göra hela församlingen skattepliktig för näringsverksamhet.

– Steg för steg insåg vi att det här var det bästa vi kunde göra. Det är mest effektivt att driva FSN som ett bolag med en koncentrerad ledning och en styrelse där det ingår extern kompetens. Det ger utvecklingskraft, säger Ove Andersson.

STIFTET HAR ERBJUDITS att komma med i bolagsbildningen, men stiftet har i dagsläget avböjt att vara delägare. Gustav Vasa församling har dock målsättningen att bredda ägandet till fler parter framöver.

– Det pågår en process där vi funderar hur vi ska göra och vilka vi ska erbjuda att gå in som delägare. Ytterst är det kyrkofullmäktige som beslutar om detta, säger Ove Andersson.

TEXT: NILS SUNDSTRÖM