

# Fina fakta och kul kuriosa om Sergelhusen

Vasakronan



T-Centralen  
54  
65  
69  
191, 192, 193  
194, 195

72

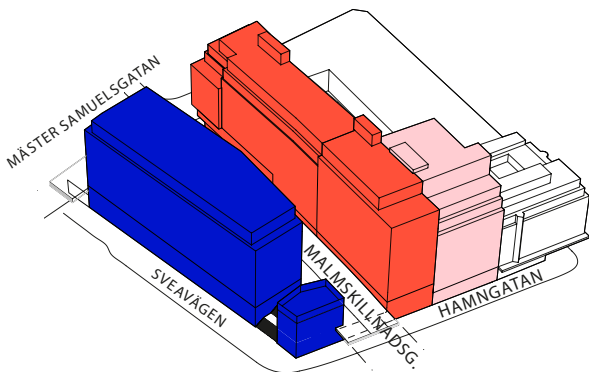
CAF  
466

# Stockholms häftigaste plats

En stadsdel full av liv och alltid vaken.  
Det var målet när vi började utveckla  
kvarteren kring Sergels torg 2014.  
Nu är vi där och kan välkomna dig till  
en ny plats i staden.

Den har en spännande historia och det  
häftigaste är att du och alla andra som  
rör sig i området är med och skapar  
dess framtid.

# Det här är Sergelhusen



# 85 000

kvadratmeter är Sergelhusens bruttoarea.  
Varav 37 000 kvm kontor, 23 000 kvm handel  
och upplevelse samt 34 lägenheter.

# 257 000

kilo material, bland annat fasadsten och invändigt  
byggmaterial har återanvänts i Sergelhusen  
eller i andra byggprojekt.

# 7 000

skickliga byggare och hantverkare har jobbat i projektet sedan starten den 1 juli 2017.

# 5 608

keramikplattor i 220 olika storlekar består den gröna nya fasaden ut mot Hamngatan av.

# 33 400

trälappar har spikats fast, en och en, på fasaden som vetter mot Malmskillnadsgatan/Mäster Samuelsgatan.

# 60 000

timmar har flaggvakter jobbat. De har sett till att transporter tagits emot på ett säkert sätt under hela dygnet.

# Från riv till liv — ett city för alla

Ingen plats är så central i Stockholm som Sergels torg. Inget hus var så anonymt som det gamla Sergelhuset. Dagtid uppfattades området som sterilt och innehållslöst. Kvällstid beskrevs platsen som otrygg och livlös. Mätningar visade att folk undvek att röra sig här nattetid. Malmskillnadsgatan uppfattades som en mörk och otrygg bakgata som var ogästvänlig, monoton och osäker. Vi såg det som ett enormt resursslöseri att ha en citykärna som människor undvek under vissa timmar av dygnet, eller helt och hållet.

Syftet med att omvandla området är att vitalisera stadsrummet. Det gör vi genom att blanda verksamheter och göra plats för attraktiva, aktiva gatuplan. Men framförallt genom att skapa lockande miljöer där människor vill vara. På så sätt skapas liv och rörelse under dygnets alla timmar.



## Nytt liv i Sergelstan

En ny bred och välkomnande **soltrappa** kopplar ihop Sergels torg med Malmskillnadsgatan. Varsågod och sitt en stund i solen, ta en fika, läs en bok eller träffa dina vänner.

**Den röda paviljongen** i hörnet Sveavägen/Hamn-gatan stärker Sergels torg som en aktiv och föränderlig plats där människor samlas. Här kommer det att poppa upp tillfälliga evenemang, utställningar, föreläsningar och mycket annat.

Istället för ett helt kvarter med stängda fasader adderar vi stora **glaspartier i gatuplan** och gör plats för butiker, restauranger och service.

Fastigheten på **Malmskillnads-gatan** har en bostadsdel i vackert cederträ, medan en annan del av fasaden är ljus och reflekterande. Mot Hamn-gatan är fasaden bordeauxfärgad. Variationerna skapar ett omväxlande gaturum som fylls med restauranger och uteserveringar.

# Ett nytt showroom för kontor

Varför finns det kontor? Det enkla svaret är att vi behöver någonstans att samlas. För tillsammans blir vi smartare, starkare och bättre. Idag vet vi att det inte behöver betyda att vi ska sitta stilla åtta timmar om dagen i ett öppet kontorslandskap. Utan att vi ska mötas när vi behöver. Arbeta enskilt när det passar bäst. Kontoret är inte på utdöende. Det ändrar bara form.

Här i Sergelhusen har vi samlat olika typer av lokaler och mötesplatser för en mängd skilda behov. Vi skulle vilja gå så långt som att kalla det Sveriges främsta showroom för det nya arbetslivet. Här samsas både traditionella och skraddarsyddda kontor med färdigmöblerade inflyttningsklara Smart & klart-kontor och Arena, vår version av co-working. Kort och gott något för alla.

Vi vet att företagens behov av arbetsplatser är rörligt och att "one size" inte alls passar alla. Hos Vasakronan är det fritt fram att mixa olika typer av kontor. Kanske ett mindre eget kontor i kombination med medlemskap i Arena. Och i perioder med större beläggning hyra ett Smart & klart-kontor.

”I framtiden behöver vi knyta ihop nätverk än tajtare och ha en arbetsplats som gör det möjligt. I Sergelhusen har vi tagit fasta på det. Både i det fysiska rummet och med smarta digitala verktyg.”

*Britt Lindqvist, utvecklingschef, Vasakronan*

### Siffriga fakta

**3 plan och 3 000 kvm.** Arena på Malmskillnadsgatan 36 rymmer 7 Arenakontor, 150 flexarbetsplatser, 33 mötesrum och 75 loungeplatser. Just nu. För även vi är flexibla och anpassar Arena efter våra medlemmars behov.

**6 Smart & klart.** Kontor från 225 kvm upp till 1 043 kvm.

**4 takterrasser.** Några för hyresgäster och några med bar och restaurang för allmänheten. Ytan är på sammanlagt 2 000 kvm.

**34 lägenheter.** Färdiga att hyras ut till våra hyresgäster som behöver hitta boende för medarbetare eller samarbetspartners.



**@work-appen** är Vasakronans app för en enklare kontorsvardag. Ladda ner den och hantera allt från access till kontoret, bokning av mötesrum och mat till direktkontakt med kundservice. Lanseras under 2020/2021.

# Varför spola toaletter med dricks- vatten – när det finns regnvatten

I Sergelhusen sparas varje liten skur och återanvänds för att spola toaletter och vattna takträdgårdarna. För hos oss växer det på taket. För er, vår och miljöns skull. Stora planteringar bidrar till en skön plats för en paus, men även för bättre energiprestanda eftersom växterna och jordbädden både kyler och isolerar. Vissa växtarter i vår takträdgård är ätliga så passa på att krydda lunchlådan.

Hållbarhet mäts och kontrolleras utifrån en mängd olika aspekter. I ett mastodontprojekt som ombyggnationen av Sergelhusen gäller det att noga hålla koll på alla delar. Kvittot på att vi lyckats är att husen miljöcertifierats enligt LEED och fått betyget Platina. Högre än så går inte att få. Men det är du som jobbar här som är den stora vinnaren när du sitter i en fastighet som både är hälsosam och hållbar.

”Att bevara byggnadsstommarna är återbruk i stor skala, men vi har även jobbat i mindre skala. Vi återanvände till exempel 41 ton material av den fasta inredningen och 216 ton fasadsten.”

*Anna Denell, hållbarhetschef, Vasakronan*

### Hållbart i Sergelhusen

Sergelhusen värms upp och kyls ner med **energi från en akvifer**, ett grundvattenlager i Brunkebergsåsen. Genom att pumpa grundvatten mellan olika temperaturzoner i akviferen, via en värmeväxlare, kan energi utvinnas. Man får värme eller vänder på systemet och får då kyla.

På taket finns en **väderstation** som ger information om vind, luftfuktighet och temperatur. Med den informationen kan vi styra behovet av värme och kyla i fastigheterna. Driften blir energieffektiv och inomhusklimatet bättre.

**Transport- och avfallshandling 2.0.** Under Sergelhusen finns en modern hubb för smarta transporter och minskat avfall.

Istället för att varje företag själva ska sköta sin avfallshandling så hämtar Ragn-Sells avfallet direkt från kontoret, sorterar och transporterar iväg det. Smart och effektivt.

Leveranser till närområdet samlas i en samlastningscentral, lastas om och transporteras ut i city med hjälp av elfordon. Initiativet **#Älskade stad** drivs av Vasakronan, Ragn-Sells, Bring och Stockholms stad.

# Proptech på 1 minut!

Snart är fastigheterna smartare än vi. I framtidens kontor kan rummet själv lista ut den absolut bästa miljön när det gäller luft, ljus, ljud och komfort. Information i realtid styr regleringen av resurser och ser till att ingen energi går till spillo. Varför kyla ner ett tomt rum eller ha ljuset tänd i lokaler när ingen är där?

Sergelhusen är utan tvekan de byggnader där Vasakronan samlat mest smart teknik. Via en digital 3D-tvilling som är kopplad till sensorer och styrsystem får vi en visuell bild av exempelvis energianvändning och temperaturzoner. Vi kan helt enkelt styra inomhusklimat smart och exakt. Vi får snabbt reda på om någonting verkar konstigt och kan åtgärda det innan du ens har märkt att det blivit för kallt eller varmt.

Just det, vad betyder egentligen proptech? Det är en förenkling av Property Technologies och handlar om digitalisering av fastigheter och processer. Helt enkelt system som anpassar sig efter dina vanor och serverar dina behov. Allt från bättre inomhusklimat till tjänster där du kan beställa mat eller boka mötesrum.

”Med husets digitala 3D-tvilling får jag en visuell bild över var energi används och hur varmt eller kallt det är i olika temperaturzoner.”

*Sandra Jonsson, chef Teknik & Utveckling, Vasakronan*

### Proptech i Sergelhusen

En genomsnittlig fastighet kommer att ha **tusentals sensorer**.

Data från sensorerna hantearas i olika styrsystem och ger information om temperaturer, koldioxidnivåer och om hur mycket kontoret används.

Via fastighetens sensorer och **mätpunkter** lär sig systemen vad som är normalt och vad som avviker. Systemen är så **smarta** att de har möjlighet att överstyra. Det vill säga fatta beslut på egen hand och snabbt agera. Kortare beslutsvägar än så går det inte att få.

Om behovet av effekt går upp kan systemet automatiskt stänga av exempelvis aggregat eller belysning som inte behövs just då.

Med **@work-appen** tar du del av Sergelhusens proptech som användare. Appen gör det möjligt att enkelt öppna dörrar, boka mötesrum och mat med mera.



# Extra vetskap för den nyfikne



**4 kranar på sammanlagt 231 meters** höjd har varit ett stående inslag i citys stadsbild under byggtiden. De har syntts på allt från filminspelningar till Instagrabilder.

**Den solida graniten** på fasaden mot Sveavägen ville vi bevara av flera anledningar. Ur ett resurs- och historiskt perspektiv men även för det estetiska. Den plockades ner, tvättades och är nu återmonterad.

**En av de största uppställningarna av arbetsbodar** i innerstadsmiljö. Under byggtiden fanns 300 moduler på tre olika platser monterade ovanför trafiken.

**En blinkning till framtidens stadsutvecklare** i form av en tidskapsel finns gömd i fastigheten. Den ska ge kommande generationer förståelse för tiden innan och under vårt projekt.

**Den stora regnvattenanläggningen** på taket sparar regnvatten i åtta stora magasin som totalt rymmer 110 kubikmeter vatten. Det motsvarar över 73 000 magnumflaskor champagne. Regnvattnet används för att bevattna 825 kvadratmeter grön yta på terrasserna och för att spola i 54 toaletter.

**Virvelvind** heter konstverket som Gunilla Klingberg har skapat för paviljongens platsgjutna röda betongfasad.

**På fyra nya takterrasser** kan både hyresgäster och allmänheten njuta av gröna planteringar, restauranger och barer.

**Hästsken 12** är fastighetsbebyggningen för Sergelhusens tre byggnader med fasader mot Sveavägen, Malmskillnadsgatan och Hamngatan.

Vasakronan