



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-02-09
Ärende 7**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Christine Zetterlund
Telefon: 08-508 371 06

**Beslutsunderlag investering nyproduktion intill Kärrtorps centrum,
fastigheterna Söderarm 1 och Grönskär 2**

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Investeringen om 187 mnkr avseende nyproduktion av bostäder inom fastigheterna Söderarm 1 och Grönskär 2 ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.

Vällingby den 27 januari 2017

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

Svenska Bostäder erhöll i slutet av 2013 en markanvisning från staden för kv Grönskär 2 och blivande utökning av kv Söderarm 1. Projektet har ett attraktivt läge i Kärrtorps centrum direkt vid t-banan.

Söderarm består idag av en p-yta som ägs, och kommer att rivas, av staden. I samband med rivningen kommer även en el-station flyttas. På Grönskär 2 står idag ett kontorshus (Svenska Bostäders f d områdeskontor) som hyrs ut med korttidskontrakt. Huset ska rivas i sin helhet. I huset finns även ett skyddsrum som kommer att avvecklas i samband med rivningen.

På Söderarm planeras två nya hus med totalt 30 lägenheter (15 lägenheter i varje). Lägenheterna är på 1-4 rok. Husen planeras bli fyra våningar höga och få tegelfasad. Tvättstuga, undercentral mm placeras i källare under det ena huset samt på bottenvåning i båda husen. I samband med nybyggnationen kommer den befintliga miljöstugan på Söderarm 1 att rivas och ersättas med en ny miljöstuga med en annorlunda placering för att möjliggöra en bättre gårdsbildning för Svenska Bostäders befintliga hus.

På Grönskär planeras ett hus med totalt 39 lägenheter (1-4 rok). Även det huset planeras få tegelfasad och består av en lågdel på två våningar och en högdel på åtta våningar. Allmänna utrymmen såsom miljörum, tvättstuga och förråd placeras på bottenvåningen.

Parkering för båda kvarteren löses genom ett underjordiskt garage under kv Grönskär 2 som byggs ihop med det befintliga garaget under Svenska Bostäders hus på Grönskär 4 (direkt norr om Grönskär 2).

Tio mindre lägenheter (främst på 1 rok) samt en större lägenhet på 3 rok kommer att lämnas till Skarpnäcks stadsdel som speciallägenheter.

Projektet har krav på en maximal energianvändning på 55 kWh vilket kommer att vara svårt att uppnå på grund av husens form. En utredning av olika tekniska lösningar pågår.

I projektet ingår även en viss upprustning av gångvägen från Grönskär mot Kärrtorps centrum som en del av den generella upprustningen som pågår i hela Kärrtorps centrum.



Bild 1. Situationsplan (Tovatt Architects & Planners)



Bild 2. Söderarm: Vy längs Söderarmsvägen med de nya mörkt bruna husen bland tallarna (Tovatt Architects & Planners)



Bild 3. Grönskar: Vy längs Lågskärsvägen (Tovatt Architects & Planners)

Ärendet

Nuläget

Detaljplanen vann laga kraft i december 2016. Projektering av förfrågningsunderlag pågår och beräknas vara klart i juli 2017.

Mål och syfte

Projektet är en del i Svenska Bostäders mål att successivt öka bostadsproduktionen till 1 000 byggstartade lägenheter per år.

Organisation och ansvarsfördelning

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs inom Fastighetsutvecklings ordinarie organisation.

Tidplan

Projektering av förfrågningsunderlag pågår. Entreprenaden planeras att annonseras på Tendsign preliminärt i augusti 2017. Förutsatt att bygglov beviljas och att staden är klar med sina arbeten samt fastighetsbildningen är genomförd är målet att en entreprenör är upphandlad i november 2017. Produktionen förväntas starta under våren 2018 och inflyttning ska kunna ske i början av 2020.

Ekonomi

Se bilaga 1, Ekonomiska förutsättningar.

Uppföljning

Projektet kommer att utvärderas med avseende på ekonomi, energianvändning och via en enkät till hyresgästerna ca sex månader efter inflyttning.

Särskilda risker i detta projekt

Den största risken i detta projekt är närheten till SL, både till spåret och Kärrtorps tunnelbanestation. Detta utgör begränsningar för vilka vibrationer som är tillåtna, medför dyrare grundläggningsmetoder samt kostnader för täta kontroller av sättningar mm. Det finns även problem med att få plats med grundläggningen eftersom avståndet mot SL:s anläggning är mycket begränsat.

En annan risk är att detta är ett förtätningsprojekt med befintliga hyreshus på nära avstånd. En utmaning är att störa Svenska Bostäders befintliga hyresgäster så lite som möjligt. Disponibelt arbetsområde är mycket litet.

Standardtabell för riskbedömning

Risikfaktor	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Kommentar
Budgetöverdrag totalkostnad	3	3	9	Det komplicerade läget och tekniska riskerna gör det svårt att göra säkra kalkyler.
Högre direkt-avkastningskrav	2	4	8	Stäms av kontinuerligt mot marknaden.
Lägre hyresnivå	2	5	10	Ej förhandlad. Bostäderna ligger i ett attraktivt läge och kommer ha en hög standard.
Marknadsläge	4	3	12	Marknadsläget med hög press på entreprenörer riskerar dels driva upp prisnivåerna och dels minska intresset att lämna anbud med få anbudslämnare som följd.
Tidplanen förskjuts	3	2	6	Grundläggningsproblematik och stadens arbeten som måste vara avslutade innan projektet kan starta riskerar att dra ut på tidplanen.

Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
