



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-12-07
Ärende 8**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50
Leif Bergman
Telefon: 08-508 371 21

Till styrelsen

**Inriktningsbeslut gällande nyproduktion av bostäder i kv Primus,
Lilla Essingen**

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion kv Primus av 108 lägenheter till en total investeringsutgift om 375 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av 108 lägenheter till en total investeringsutgift om 375 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 22 november 2017

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Bolaget tillskapar c:a 100 lägenheter i området på Lilla Essingen som populärt benämns Primus. Bolaget bidrar i och med detta till stadens mål i flera avseenden. Den totala investeringsutgiften för nyproduktion beräknas till 375 mnkr. Byggstart planeras till hösten 2019.

Bakgrund

Svenska Bostäder ska aktivt arbeta för och bidra till att Stadens mål avseende antal nyproducerade lägenheter uppfylls. Målet för Svenska Bostäder är att hålla en byggtakt med 1 000 byggstartade lägenheter per år.

Svenska Bostäders arbete ska bidra till att uppnå de fyra inriktningsmål kommunfullmäktige har beslutat för Stockholms stad: Ett Stockholm som håller samman, Ett klimatsmart Stockholm, Ett ekonomiskt hållbart Stockholm och Ett demokratiskt hållbart Stockholm.

I vårt uppdrag ingår att aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga. Svenska Bostäder arbetar för att tillhandahålla hållbara och trygga bostadsmiljöer. Hållbarhet innefattar tre dimensioner – ekonomi, sociala frågor och miljö. Bland bolagets mål nämns "Vi bygger nytt, mycket och bra". Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Ett verktyg för detta är ackvisitionsstrategin i samarbete med systerbolagen. Andra koncept är Snabba Hus och Stockholmshusen samt ackvisitionsarbetet.

Svenska Bostäder har en väl fungerande organisation med stora möjligheter att på ett bra sätt ta hand om ytterligare nyproduktion.

Ärendet

Bakgrund till projektet

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte Svenska Bostäder redan 2007 om en markanvisning för fastigheten Primus. Fastigheten är bebyggd med ett kontorshus. Projektet har utvecklats och omfattar idag 108 lägenheter.

Nuläget

Markanvisning erhöles i december 2008. Detaljplanearbetet pågår och går enligt plan, nu i planskede och samråd har hållits. Planerad tid för antagande är Q2 2018.

Parkeringslösning

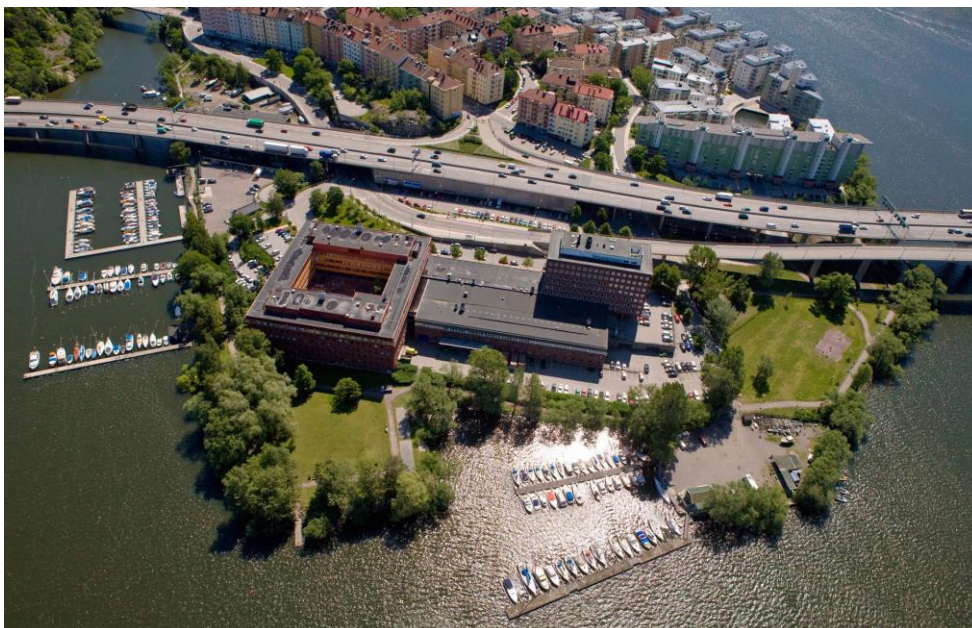
Parkering för de blivande hyresgästerna kommer att erbjudas i närliggande bostadskvarter. Det nya bostadshusets behov är c:a 45 platser. I kalkylerna ingår en uppskattad kostnad för köp av det antalet platser.

Planförslaget

Totalt tillförs området ca 600 lägenheter (lgh) varav ca 210 lgh på stadens mark och ca 390 lgh på privatmark. 108 lgh på stadens mark planeras som hyresrätter. All befintlig bebyggelsestruktur, kontorshuset och garage rivs och ersätts med bostadsbebyggelse. Före detta Primushamnen fylls igen för att ge plats för dels nya bostäder och dels för att skapa erforderlig parkmark vid vattnet. Parkering ordnas i ett underjordiskt garage med två våningar med egen infart från Primusgatan.

En ny förskola och lokaler såsom restaurang och café planeras i delar av bottenvåningarna och skapar möjlighet för ett levande stadsmiljö. Båtklubsverksamheten som redan finns bredvid Östra Primusparken utvidgas med fler flytbryggor och Lilla Essinge båtklubb ges plats för klubbhus i ny byggnad i norr vilken blir en slags samlingspunkt för båtlivet vid planområdet. Vinteruppläggning av klubbens båtar föreslås anordnas i Lövsta i Hässelby Villastad. Ett sammanhängande parkrum och ett tillgängligt promenadstråk vid vattnet säkerställer stadsdelens rekreationsintressen. Kontakten med vattnet utvecklas och parkytorna får fler funktioner med sittplatser, planteringar, bryggor, ny badstrand och lekplats.

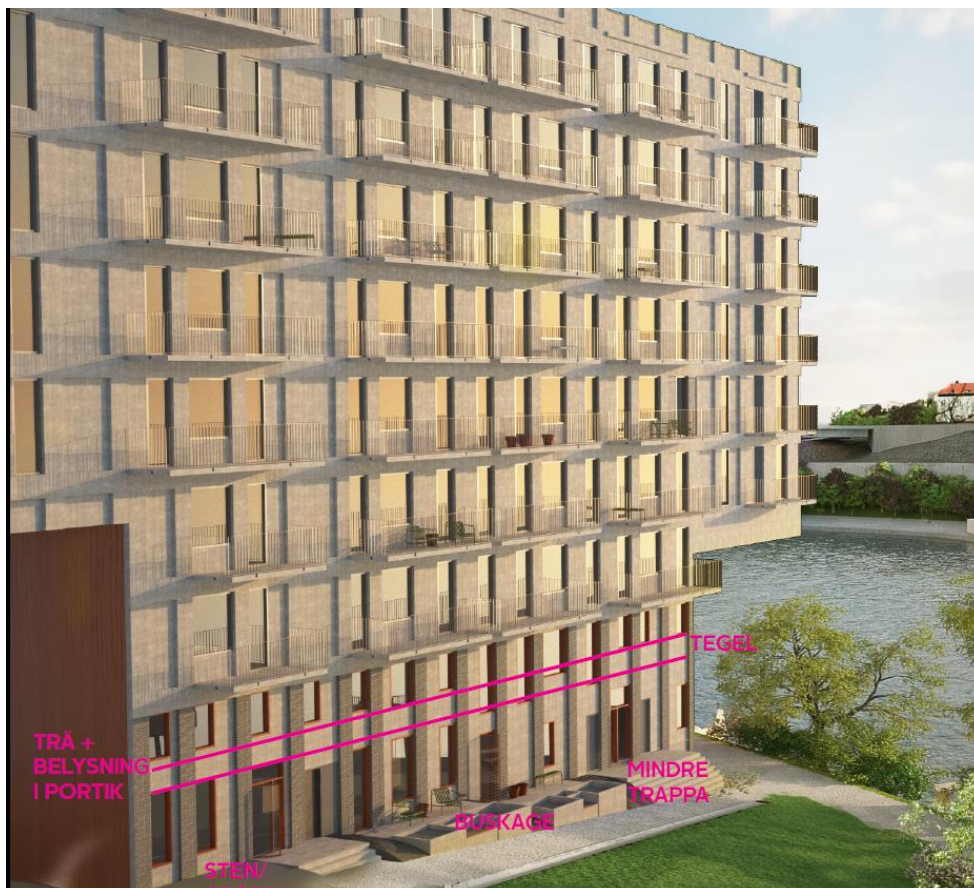
Kvarteren formar sig i en solfjäderform med tydliga siktlinjer och stråk ner mot parkerna och vattnet. Mot Essingeleden placeras områdets högsta och mest slutna byggnader. Dessa fungerar som skärmbyggnader och ger förutsättningar för en bra ljudmiljö för byggnaderna innanför.



Området idag.



Föreslagen ny bebyggelse. Svenska Bostäders hus är "skärmbyggnaden" nere till vänster.



Svenska Bostäders hus sett från västra strandparken.

Skärmbyggnaden utgör en avgränsning mellan Primusområdet och Essingeleden, en pendang till kvarteret Köksfläkten på ledens motstående sida. Tillsammans med Oscar Properties' nya bostadshus utgör byggnaden ett skydd för de föreslagna husen vid vattnet och skapar säkra och tysta vistelseytor på den grönskande nordvästra delen av Lilla Essingen.

Flera passager leder mellan den storskaliga trafikmiljön och de intima parkrummen, två av dessa skär igenom skärmbyggnaden. Via en portik i byggnaden går Primusgatan, som är den enda biltillåtna gatan, in i Primusområdet och sammanlänkar det med den övriga bebyggelsen på ön. En strandpromenad passerar under byggnadens västra del via en arkad mot vattnet som även utgör en välkomnande vistelseyta.

GEOGRAFISKT OMRÅDE

Planområdet ligger i direkt anslutning till stombusslinje 1, c:a 750 meters gångavstånd till Tvärbanans station Stora Essingen och ca 1,4 kilometers gångavstånd till tunnelbanans station Thorildsplan. Planområdet ligger ca 3,5 km från Stockholms allra centralaste delar.

Tillgång till service och andra urbana aktiviteter

Servicenivån på Lilla Essingen är av lokal karaktär men relativt god. Ytterligare service i form av bl.a. större matbutik och systembolag finns vid Västerbroplan c:a 1 km:s gångavstånd från planområdet. Detta bedöms som mycket bra för att vara i den centrala stadens utvidgning.

Idrott och rekreation

På Stora Essingen finns möjligheter till bollspel och rekreation. I närområdet finns både fotbollsplaner och parker samt bad.

Boendedialog

Dialog med kringboende har påbörjats i och med samrådet.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Det nya huset kommer att byggas med bolagets tekniska och organisatoriska riktlinjer som underlag och följer därmed mål för energianvändning samt tekniska och miljömässiga egenskaper. Projektet ska även uppnå målen för Produktindex och Trygghetsindex. Värdet på färdigbyggd fastighet ska vara högre än produktionskostnaden.

Åtgärder

Huset projekteras för att klara Miljöbyggnad Silver och en energiförbrukning under 60 kWh/kvm. Till- och frånluft värmeväxlas för god värmeåtervinning (FTX) och ytterväggar och fönster är välisolerade och täta. Byggnaden genomgår en miljöprövning enligt Byggvarubedomningen vilket innebär att alla inbyggda material och produkter testas och väljs så att inga material som är skadliga för hälsa och miljö byggs in i huset. Därtill utförs radonsäker grundläggning. Det finns små möjligheter till justeringar av husformen i detta skede i detaljplanearbetet. Istället finns möjlighet till tekniska åtgärder för att nå energimålet.

Vad gäller byggkostnad har vi att förhålla oss till det marknaden kan erbjuda. Byggkostnadskalkyler tas fram efterhand som projekteringen fortskrider varefter justeringar och alternativ kan arbetas fram.

TIDSPLAN

Detaljplanearbetet som startade i januari 2009 beräknas vara avslutat i november 2018. För genomförandebeslut gäller preliminärt fjärde kvartalet 2018 för Svenska Bostäders styrelse och beslut i Kommunfullmäktige första kvartalet 2019. Inflyttning i de färdiga bostäderna kan under dessa förutsättningar ske under 2022.

EKONOMI

Investeringen omfattar 375 mnkr. Utförligare information finns i Bilaga 1.

Uppföljning

Projektet kommer att utvärderas noga med avseende på ekonomi och energianvändning. Rapportering sker genom tertialprognoser och budgetredovisning.

RISKER

Identifierade risker är överklagande av detaljplanen, omfattande särkrav vad gäller energianvändning, komplicerad grundläggning, prisutvecklingen för byggande samt Länsstyrelsens negativa besked gällande vattendom.

ORGANISATION

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

KOMMUNIKATION

En kommunikationsplan kommer att upprättas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Svenska Bostäders Nybyggnadsenhet tillhörande avdelningen för Fastighetsutveckling.

Rapportering

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som Stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Bolaget avser att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i den sedvanliga ekonomirapporteringen samt med ett genomförandebeslut under Q4 2018.

Bolagets analys och bedömning

Svenska Bostäder kan med projektet Primus tillskapa 108 lägenheter i ett attraktivt och kollektivtrafikhärla område. Projektet bidrar till bolagets och stadens mål vad gäller nyproduktion.

Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
-