



**Styrelseärende  
Styrelsen 2017-06-08  
Ärende 11**

Handläggare:  
Allan Leveau  
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Monica Staaf  
Telefon: 08-508 371 24

## **Investeringsbeslut nyproduktion, Silvret 3 i Grimsta.**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Investeringen om 284 mnkr avseende nyproduktion av 114 lägenheter inom kv Silvret 3 i Grimsta ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 24 maj 2017

Pelle Björklund  
VD

### **Bakgrund**

Svenska Bostäder erhöll under av mitten av 2010 en markanvisning från staden för utökning av kv Silvret 3. Projektet har ett attraktivt läge i Grimsta med drygt 200 m till Räcksträsk, 1 100 m till Mälaren och c:a 400 m till t-banan i Räcksta.

Tomten består idag av största delen av parkmark. Större delen av tomten utgörs av en gräsyta med enstaka lönnar. I söder finns en mindre kulle med viss vegetation. Direkt norr och nordväst om planområdet finns en skogsbacke med ädellövskog, björk och asp. Intill befintlig bebyggelse består tomten av en asfalterad yta som fungerar som angöringsgata till garage och parkeringsplatser för befintlig bebyggelse.

Projektet omfattar två nya byggnader, ett punkthus och ett lamellhus. Punkthuset består av 30 lägenheter (1-4 rok) och är 11 våningar högt. Fasaden blir putsad. Förråd, allmänna utrymmen mm placeras i källaren och en ny miljöstuga placeras på entréplanet.

Lamellhuset består av 84 lägenheter (1-5 rok) fördelat på sex trapphus. Huset blir fem våningar högt och även detta hus får en putsad fasad. Halva huset kommer att grundläggas på berg utan källare. Förråd, tvättstuga, allmänna utrymmen mm placeras i källaren under den andra halvan av huset. Mellan lamellhuset och befintliga hus anordnas en bullerskyddad gård.

Parkeringsbehovet för projektet är 85 platser och detta löses med markparkering utmed Bergslagsvägen.

Sex mindre lägenheter (främst på 1 rok) samt en större lägenhet på 3 rok kommer att lämnas till Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning som servicelägenheter.

Projektet har krav på en maximal energianvändning på 60 kWh/m<sup>2</sup>, år.

Lägenhetsfördelningen ser ut som följande:

Antal rok	Yta	Antal	Andel %
1 rok	38-40 kvm	6	5 %
2 rok	46-60 kvm	49	43 %
3 rok	68-86 kvm	46	40 %
4 rok	96-102 kvm	9	8 %
5 rok	120 kvm	4	4 %
Summa		114	100 %



Bild 1. Situationsplan (Engstrand och Speek)



Bild 2. Illustration (Engstrand och Speek)

## Ärendet

### Nuläget

Detaljplanen vann laga kraft i mars 2017. Projektering av förfrågningsunderlag pågår och beräknas vara klart i oktober 2017.

### Mål och syfte

Projektet är en del i Svenska Bostäders mål att successivt öka bostadsproduktionen till 1 000 byggstartade lägenheter/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 november 2017. Förutsatt att bygglov beviljas, flytt av ledningar kan ske senast före produktionsstart, samt att fastighetsbildningen är genomförd är målet att en entreprenör är upphandlad i februari 2018. 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

En risk är att detta är ett förtätningsprojekt med befintliga hyreshus på nära avstånd och även nära till Bergslagsvägen. En utmaning är att störa Svenska Bostäders befintliga hyresgäster så lite som möjligt.

### Standardtabell för riskbedömning

Risikfaktor	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Kommentar
Budgetöverdrag totalkostnad	3	3	9	Marknadsläget gör det svårt att göra säkra kalkyler.
Högre direktavkastningskrav	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	2	2	4	Flytt av ledningar kan riskera att dra ut på tidplanen.

## Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
-