



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-12-07
Ärende 9**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50
Fredrik Ljungholm
Telefon: 08-508 371 26

Till styrelsen

Inriktningsbeslut gällande nyproduktion av bostäder inom del av fastigheterna Familjen 1 och Årsta 1:1 i Östberga

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 220 lägenheter delvis på egen tomträtt Familjen 1, delvis på fastigheten Årsta 1:1 till en total investeringsutgift om 531 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av ca 220 lägenheter till en total investeringsutgift om ca 531 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

Inom ramen för konceptet Stockholmshusen och upphandlade ramavtal tillskapar bolaget c:a 220 lägenheter i Östberga. Bolaget bidrar i och med detta till stadens mål i flera avseenden. Inriktningen för nyproduktion i norra östberga av ca 220 lägenheter beräknas till en total investeringsutgift om ca 531 mnkr inklusive moms. 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 från nuvarande byggtakt öka antalet byggstartade lägenheter varje år. 2018 är målet att påbörja 1000 nya lägenheter.

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 tillsammans med det traditionella markackvisitionsarbetet.

Svenska Bostäder äger och förvaltar tre bostadsfastigheter samt ett mindre centrum i Östberga. Distrikt Söderort har därför 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 i november 2016 om en markanvisning för den mark som ligger i utkanten av norra Östberga på fastigheten Årsta 1:1 och delvis på vår egen fastighet Familjen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för ca 220 lägenheter.

Nuläget

Markanvisning för 220 lägenheter erhöles i maj 2017 och Start-PM togs den 15 juni 2017 i Stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanearbetet pågår och går enligt plan.

Parkeringslösning

Delar av den nya bebyggelsen kommer ligga på vår befintliga ytparkering inom fastigheten Familjen 1. Projektet omfattar en omstrukturering av dessa platser som ingår i helhetslösningen av parkeringsplatser. Merparten av parkeringsplatserna för de blivande hyresgästerna kommer ligga i garage under den nya bebyggelsen eller i angränsande p-däck via parkeringsköp. Ett fåtal platser kan om möjligt placeras som markparkering.

Stockholmshusen har inte garage inom grundkonceptet. Detta projekt utgör alltså ett undantag. Staden tillämpar s k grönt parkeringstal vilket innebär att delar av "traditionellt" parkeringstal kan ersättas med andra lösningar. Exempel på sådana är närhet till kollektivtrafik och bilpool. Styrgruppen för Stockholmshusen har tagit fram ett PM "Pilotprojekt parkeringstal för Stockholmshusen" som ska utredas inom projektet. Då Östberga saknar närhet till spårbunden kollektivtrafik är det oklart om vi kan tillämpa någon av delarna i detta PM.

Stockholmshusen

Stockholms stad har genom sina förvaltningar och bostadsföretagen Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder med gemensamma krafter tagit fram Stockholmshusen: hållbara, välritade och välbyggda hyresrätter som kan byggas snabbare, effektivare och till lägre byggkostnader. Arbetet startade hösten 2014. Ett år senare hade entreprenörer lämnat anbud och runt årsskiftet 2015/2016 tecknades ramavtal med fyra av dem. Det innebär att det inte behövs nya

upphandlingar för varje enskilt projekt. Målet är att under avtalsperioden byggstarta 3 500 – 5 000 lägenheter inom detta koncept. Avtalsperioden sträcker sig till 2018 med option även för 2019.

Stockholmshusen är exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material som förhåller sig till olika typer av befintlig bebyggelse. Visionen för gestaltningen av Stockholmshusen är att de skall upplevas som nyenkla, smarta och älskvärda. Stockholmshusen är energieffektiva, tillgängliga och välplanerade. De kommer att bilda en avläsbar årsring från vår tid i stadens utbyggnad. Stockholmshusen har detaljer som man kan känna igen, entrén, fönsteromfattningarna, takfoten och balkongerna för att ta några exempel.

Bilde från Stockholmshusens gestaltningsprogram.



GEOGRAFISKT OMRÅDE

Stadsmiljö

Den nya bebyggelsen kommer ligga i norra delen av Östberga fördelad på två fastigheter. Den större fastigheten hamnar mellan Åbyvägen och Östbergabackarna, den mindre fastigheten ligger söder om Östbergabackarna på det som idag är markparkeringen inom fastigheten Familjen 1.

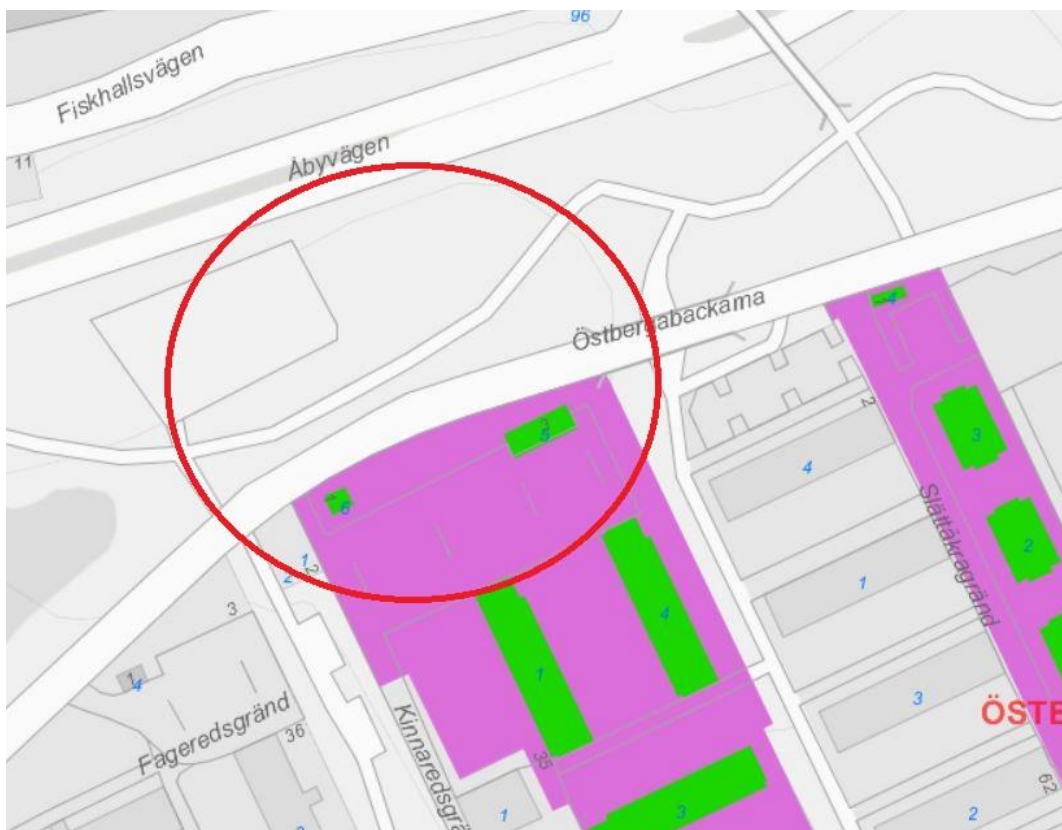


Bild: Färgade fastigheter tillhör Svenska Bostäder

Den befintliga bebyggelsen utgörs till stor del av hyreshus som ombildats till bostadsrätter. Idag äger Svenska Bostäder 3 fastigheter i Östberga; Ätten 9, Familjen 1 och Slakten 1. Dessa utgör c:a 7 % av bostadsbeståndet i stadsdelen.

Kommunikationer

Idag är Östberga något avskuret trots sitt centrala läge med buss som enda kollektiva alternativet. I samband med att Exploateringskontoret projekterar en flytt av Östbergabackarna för att möjliggöra projektets form ska de även utreda en utfart till Åbyvägen vilket skulle förenkla och förkorta bussresan till övriga kollektiva knutpunkter. Man kommer även att utreda ett cykelstråk som skulle förenkla för cyklister som bor i området. Beslut om tunnelbana till Östberga har fattats inom den s k Sverigeförhandlingen, med ett preliminärt färdigställande kring 2034.

Service

I Östberga finns ett litet centrum som idag innehåller frisör, pizzeria, Östberga Community Center, förskola och fritidsgård. Det pågår ett utredningsarbete tillsammans med Enskede-Årsta-Vantör Stadsdelsförvaltning om ett Allaktivitetshus i en av centrumbyggnaderna. Beslut om genomförande av projektet fattades i stadsdelsnämnden 2017-09-21. Innehållet i allaktivitetshuset är inte klart ännu men tänkbara verksamheter är t.ex. bibliotek, öppen förskola, en filial för Fryshuset, café, fritidsgård, lokaler till lokala föreningar mm.

Idrott och rekreation

Söder om projektet mellan Östberga och Liseberg ligger Lisebergsparken och Lisebergs bollplan. I centrum finns en parklek och öster om Östberga ligger Årstafältet.

Boendedialog

En boendedialog genomfördes 2013. Staden och byggherrarna har för avsikt att genomföra ytterligare dialogarbete genom plansamråd med möjlighet för berörda att framföra frågor och synpunkter.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

De nya husen kommer att byggas inom konceptet Stockholmshusen och följer därmed mål för dessa avseende t ex ekonomi, energianvändning och gestaltning. Grundkonceptet är hus utan garage. Mål avseende ekonomi kan försvåras då vi behöver bygga garage och eventuellt även göra parkeringsköp både för de tillkommande hyresgästerna och för dem som blir av med sin markparkering när parkeringsplatsen bebyggs.

Åtgärder

Vi kommer förhålla oss till de upphandlade målvärdena med tillägg för lokala förhållanden som tillkommande garage och grundläggningsförhållanden. Byggekostnadskalkyler tas fram efterhand som projekteringen fortskrider varefter justeringar och alternativ kan arbetas fram.

TIDSPLAN

Detaljplanearbetet som startade i juni 2017 beräknas antas i Stadsbyggnadsnämnden under 4:e kvartalet 2018. Kommunfullmäktige kan godkänna inriktningen i mars 2019. För genomförandebeslut gäller preliminärt 4:e kvartalet 2018 för Svenska Bostäders styrelse för beslut i Kommunfullmäktige 1:a kvartalet 2019.

Detaljplanen antas vinna laga kraft kring årsskiftet 2018/19. Vi antar att staden ska vara klara med markarbeten under 2:a kvartalet 2019. Med dessa förutsättningar tror vi att bottenplattan gjuts hösten 2019 och att bostäderna är klara för inflyttning sommaren 2021.

EKONOMI

Investeringen omfattar c:a 531 mnkr. Investeringen i kronor per uthyrningsbar area är högre än konceptmålen bl.a. på grund av garagebyggnation. Utförligare information finns i bilaga 1.

Uppföljning

Projektet kommer att utvärderas noga med avseende på ekonomi och energianvändning. Rapportering sker genom tertialprognoser och budgetredovisning samt en Slutredovisning några månader efter sista inflyttning.

MILJÖ

Bolaget har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i all nyproduktion. Beslut tas i varje projekt beträffande certifiering.

Krav vad gäller energianvändning om max 55 kWh/kvm är ett kommunalt särkrav som även följaktligen gäller för Stockholmshusen. Detta är ett högt ställt mål som kan vara svåra att möta med förutsättningarna som erbjuds inom Stockholmshusen. Det finns en risk att vi behöver tekniska lösningar som inte ingår i konceptet och därmed påverkar möjligheterna att nå de ekonomiska målen negativt. Inbyggda material kontrolleras mot databasen Byggvarubedömningen.

RISKER

Identifierade risker är överklagande av detaljplanen, grundläggningsförhållanden, krav på garage samt prisutvecklingen för byggande.

Dialog med grannar startar och kan intensifieras efter detaljplaneprocessens samråd. Då entreprenaden är upphandlad i samverkan kan hela tiden dialog föras om alternativa metoder och material. Antalet garageplatser kan genom så kallade Gröna p-tal minskas men det kräver motåtgärder, en utredning får visa vad som är mest fördelaktigt för projektet.

ORGANISATION

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs inom Fastighetsutvecklingavdelningens ordinarie organisation. En av våra ramavtalade entreprenörer är utsedd som totalentreprenör i samverkan och deltar redan i planering och projektering, "Skede 1". "Skede 2" avser själva byggproduktionen.

KOMMUNIKATION

Se rubrik Boendedialog. Under byggtiden kommer kringboende hyresgäster fortlöpande att informeras om pågående byggnadsarbeten.

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 4:e kvartalet 2018.

Bolagets analys och bedömning

Svenska Bostäder kan med projektet tillskapa c:a 220 lägenheter i Östberga. Projektet bidrar till bolagets och stadens mål vad gäller nyproduktion. Positivt är att bolaget redan har en förvaltningsorganisation i området.

Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
-