



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-10-19
Ärende 10**

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

Till styrelsen

**Inriktningsbeslut gällande nyproduktion av bostäder och garage
inom fastigheten Dalen 21**

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion inom fastigheten Dalen 21 av 104 lägenheter till en total investeringsutgift om 319 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av 104 lägenheter till en total investeringsutgift om 319 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 4 oktober 2017

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Bolaget tillskapar c:a 100 lägenheter och ersätter ett gammalt parkeringshus inom fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede. Bolaget bidrar i och med detta till Stadens mål i flera avseenden. Den totala investeringsutgiften för nyproduktion beräknas till 319 mnkr. Byggstart planeras till våren 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 äger och förvaltar en stor del av de bostäder och lokaler som finns i Dalen och de närliggande stadsdelarna Björkhagen, Kärrtorp och Bagarmossen. Distrikt Söderort som förvaltar närliggande bostäder har en väl fungerande organisation och 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 i mars 2012 om en markanvisning för fastigheten Dalen 21. Fastigheten är bebyggd med ett parkeringshus och tanken var då en påbyggnad på befintligt garage. Projektet har utvecklats och omfattar idag ett nytt garage i två plan med ca 100 lägenheter i kvartersform ovanpå.

Nuläget

Markanvisning erhöles i februari 2013 och Start-PM togs den 11 september 2014 i Stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanearbetet pågår och går enligt plan, nu i planskede och samråd har hållits. Planerad tid för antagande är Q1 2018.

Parkeringslösning

Parkering för de blivande hyresgästerna kommer att erbjudas i nytt garage inom bostadskvarteret. Befintligt garage rivs och ersätts med ett nytt i två plan. Sammanlagt kommer det finnas c:a 165 parkeringsplatser. Det nya bostadshusets behov är c:a 48 platser medan de övriga erbjuds andra boende i området.

Projektet

I korsningen Åstorpsringen – Bersågränd ligger i dag ett parkeringshus med tre parkeringsvåningar, den översta utan tak. Fasaderna i betongelement är avvisande och slutna, vilket gör att det kan kännas otryggt att röra sig på gatorna intill. Enligt förslaget kommer parkeringshuset att göras om till ett bostadskvarter med ca 100 bostäder. Höjden är i huvudsak fem våningar, med en mindre del i sex våningar. Det befintliga parkeringshuset rivs, och ersätts av ett nytt i två våningar under mark. Parkeringshusets översta bjälklag blir en gemensam planterad gård för bostäderna.

Åstorpsringen smalnas av och flyttas ca 7 meter mot sydväst. Därmed kan det nya bostadskvarteret slutas runt den nya gården, som då blir tillräckligt bred. Fasaden putsas i tre olika blågröna kulörer. Fönster och entréer får en varm träfärgad kulör, som ger en fin kontrast mot putsen. Mot Åstorpsringen får lägenheterna balkonger i soligt väderstreck. Lägenheterna mot Bersågränd får balkonger mot gården.

Balkongerna får en karakteristisk utformning med snedställda fronter i varierade vinklar.

Entréerna är vända mot gatan, men har också en genomgående förbindelse till gården. Varje trapphus markerar sig med en snedställd indragning, vilket dels ger fasaderna en uppdelning, dels ger kvarteret en egen identitet. Vinklingen har en släktskap med balkongernas utformning.

Lägenheterna är om ett till fem rum och kök, med 40% 1-2 rum och kök, 40% 3 rum och kök och 20% 4-5 rum och kök. De större lägenheterna ligger mot Åstorpsvägen och i den översta våningen. Huvuddelen av lägenheterna är genomgående, med vardagsrummet mot den soliga sidan. 18 av de mindre lägenheterna är enkelsidiga och vända mot gården.

Bostadsgården nås även genom en tvåvåningshög portik mot Åstorpsringen. Portiken används även för räddningstjänsten vid en eventuell brandevakuering. En gemensam tvättstuga ligger vid portiken mot gården. Där finns även ett gemensamt miljörum. Fastigheten avses anslutas till det befintliga sopsugssystemet. Användandet av cykel främjas, det projekteras för 200 cykelparkeringar inomhus. Det finns även möjlighet att parkera cyklar utomhus vid entréerna och på gården. I anslutning till varje trapphusentré mot gården finns barnvagnsförråd och teknikutrymmen. I vindsvåningen finns lägenhetsförråd och fläktrum.

Mot väster och tunnelbanestationen föreslås en mindre platsbildning, med lokaler i bottenvåningen. Platsen markeras med att huset här får en extra våning. Även mot sydost föreslås en mindre plats med en lokal i bottenvåningen. Parkeringshuset får infart från Bersågränd. Parkeringshuset är skilt från bostäderna då det kommer att nyttjas även av personer som inte bor i kvarteret. Två trapphus mot nordväst och sydost betjänar parkeringshuset. Totalt finns c:a 165 parkeringsplatser i garaget.



"Drömarvy" över nya bostadskvarteret.



Gatuvy från sydöst.

GEOGRAFISKT OMRÅDE

Stadsmiljö

Området ligger sydost om Globen-området och öster om riksväg 73, Nynäsvägen, i södra Stockholm. Den nya bebyggelsen uppförs på fastigheten Dalen 21 som begränsas av Åstorpsringen i syd, Bersågränd i öster och en gångstig mot befintlig bebyggelse i norr. Den befintliga bebyggelsen i området har ägts till stor del av Svenska Bostäder. Efter ett flertal bostadsrättsombildningar kvarstår ändå ca 1/3 i vår ägo.

I sydväst, inom ca 200 m når man Dalens centrum och strax intill Sandsborgs tunnelbanestation. Området gränsar även till Sandsborgskyrkogården med dess förlängning söderut i Skogskyrkogården. Äldre villabebyggelse finns sydost om kvarteret, i stadsdelen Enskededalen.

Kommunikationer

Ca 250 m från kvarteret når man Sandsborgs t-banestation. Restiden till T-centralen är 14 minuter. Busslinjer finns i närområdet, bland annat med destination Tyresö Centrum.

Service

I Dalens centrum finns bankomat och apotek, livsmedelsbutik med postombud, tandläkare, bibliotek, kiosk och blomsteraffär. Det är heller inte långt till Vårdcentralen i Dalens sjukhus. Distriktskontoret för Söderort finns även det i Dalens centrum.

Idrott och rekreation

I Dalens centrum finns Sandsborgsbadet, ett kommunalt badhus med gym. Grönområdet Nytorps gårde nås till fots inom 10 minuter. Det området inbjuder till många olika spontanaktiviteter. 1,5 km norr om Dalen 21 finns Globen-området.

Kärrtorps IP och Nackareservatet i öster ligger endast 2 km bort. Kärrtorps IP erbjuder sommartid bland annat banor och planer för fotboll, amerikansk fotboll, beachvolleyboll, boule och löpning. Vintertid finns planer för skridskoåkning och ishockey. Det finns en konstgräsplan som är bokningsbar året runt om vädret tillåter samt en tennishall. Nackareservatet sträcker sig över drygt 800 hektar mark och sjö i varierad terräng. Ett flertal löpspår/vandringsleder finns uppmärkta och Sörmlandsleden med sina totalt 100 mil vandringsled har sin början i närliggande Björkhagen.

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

Energiberäkningar tas fram så fort husens volymer är kända. Det finns små möjligheter till justeringar av husformer i detta skede i detaljplanarbetet. Istället finns möjlighet till tekniska åtgärder för att nå energimålet.

Vad gäller byggkostnad har vi att förhålla oss till det marknaden kan erbjuda. Projektet bekostar en stor andel garageplatser. Byggkostnads kalkyler tas fram efterhand som projekteringen fortskrider varefter justeringar och alternativ kan arbetas fram.

TIDPLAN

Detaljplanarbetet som startade i januari 2015 beräknas vara avslutat i april 2018. Kommunfullmäktige kan godkänna inriktningen runt årsskiftet 2017/2018. För genomförandebeslut gäller preliminärt tredje kvartalet 2018 för Svenska Bostäders styrelse och även beslut i Kommunfullmäktige fjärde kvartalet 2018. Inflyttning i de färdiga bostäderna kan under dessa förutsättningar ske under vintern 2021.

EKONOMI

Investeringen omfattar 319 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.

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 detta projekt. Detta är ett mål som är en utmaning att nå i och med byggnation av stort antal garageplatser. Trots att de inte värms upp åtgår energi för ventilation och belysning. Inbyggda material kontrolleras mot databasen Byggvarubedömningen.

RISKER

Identifierade risker är överklagande av detaljplanen, markföroreningar, omfattande garagevolym (energi, byggkostnad, vakanser), särkrav vad gäller energianvändning samt prisutvecklingen för byggande. Dialog med grannar har startats och intensifieras efter detaljplaneprocessens samråd.

ORGANISATION

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

KOMMUNIKATION

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Svenska Bostäders nybyggnadsenhet vid 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 hösten år 2018.

Bolagets analys och bedömning

Svenska Bostäder kan med projektet Dalen 21 tillskapa drygt 100 lägenheter i ett attraktivt och kollektivtrafiknära område. Projektet bidrar till bolagets och stadens mål vad gäller nyproduktion. Positivt är att bolaget redan har en stark förvaltningsorganisation i området.

Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
-