



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-02-08
Ärende 9**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50
Christopher Hoff
Telefon: 08-508 371 23

Till styrelsen

**Inriktningsbeslut gällande nyproduktion av bostäder vid
Vårbergsvägen i Skärholmen**

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av c:a 225 lägenheter vid Vårbergsvägen i Skärholmen till en total investeringsutgift om 523 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av c:a 225 lägenheter till en total investeringsutgift om 523 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 24 januari 2018

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Inom ramen för konceptet Stockholmshusen och upphandlade ramavtal tillskapar bolaget c:a 225 lägenheter. Bolaget bidrar i och med detta till stadens mål i flera avseenden. Byggstart planeras till hösten 2019 men har gjuten platta 2020. Styrelsen föreslås besluta att godkänna inriktningen för nyproduktion av c:a 225 lägenheter längs med Vårbergsvägen i Skärholmen till en total investeringsutgift om 523 mnkr inklusive moms.

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 1 000 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 nio fastigheter i Skärholmen och tre fastigheter i grannområdet Vårberg. Distriktet Söderort förvaltar närliggande bostäder i området och 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 i september 2016 om en förnyad markanvisning för den mark som delvis ligger vid Vårbergsvägen på fastigheten Skärholmen 2:1 och delvis på våra egna fastigheter Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för c:a 210 lägenheter.

Nuläget

Markanvisning för 210 lägenheter erhöles i oktober 2017. Start-PM togs redan 2015 i Stadsbyggnadsnämnden då detta är en del av Fokus Skärholmen. Detaljplanearbetet pågår enligt plan. En av ramavtalsentreprenörerna för Stockholmshusen har utsetts och deltar i detaljplanearbetet.

Parkeringslösning

Stora delar av den nya bebyggelsen kommer ligga på vår befintliga markparkering tillhörande Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1. Projektet omfattar en omstrukturering av dessa platser som ingår i helhetslösningen av parkeringsplatser. Merparten av parkeringsplatserna för de blivande hyresgästerna kommer att rymmas inom de befintliga markparkeringarna i Svenska Bostäder fastighetsbestånd i Skärholmen. Det finns många externa hyresgäster och vakanser i området. De platser som inte kan rymmas på befintliga parkeringar löses med ett garage. Stockholmshusen har inte garage inom grundkonceptet och detta projekt utgör alltså ett undantag. Staden tillämpar s k Grönt p-tal vilket innebär att delar av "traditionellt" p-tal kan ersättas med andra lösningar. Exempel på sådana är närhet till kollektivtrafik och bilpool.

Fokus Skärholmen

Detaljplanen för Vårbergsvägen är en del av Fokus Skärholmen som syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sätra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området minst 4 000 bostäder och förbättra stadskvalitéerna. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra

profilprojekt för social hållbarhet. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra och implementera de aspekter inom stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

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.

Bilder från Stockholmshusens gestaltningsprogram.





GEOGRAFISKT OMRÅDE

Stadsmiljö

Den nya bebyggelsen kommer ligga norr om Vårbergsvägen i Skärholmen, fördelad på tre fastigheter.

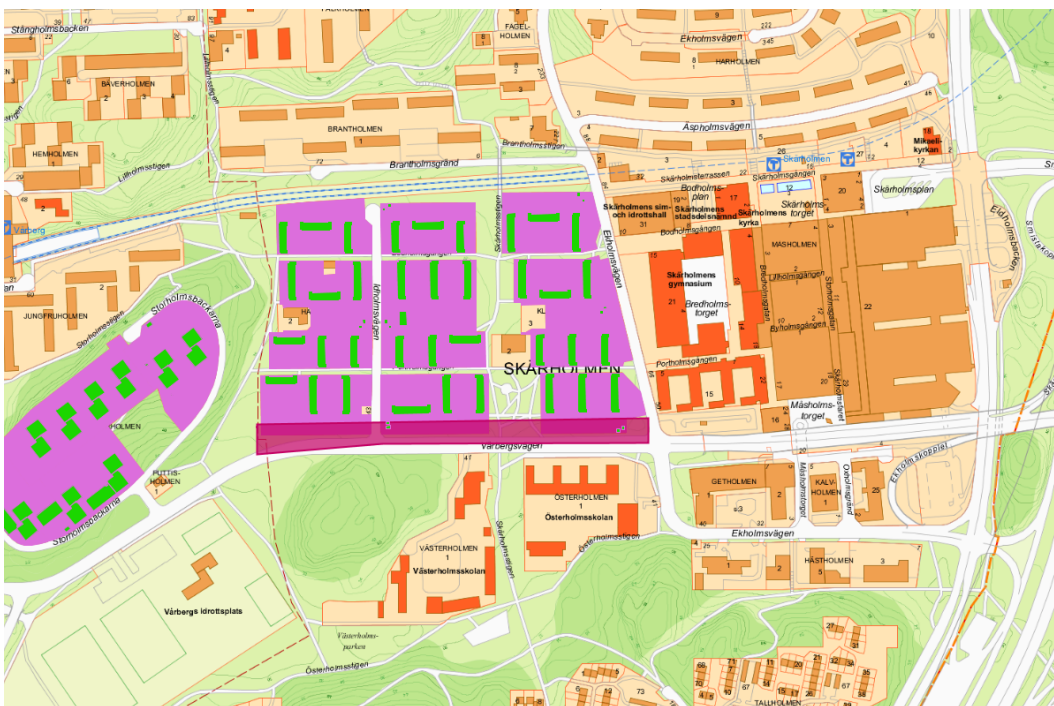


Bild: Grönfärgade hus tillhör Svenska Bostäder, mörklila område visar placering av ny bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen utgörs till stor del av Svenska Bostäders hus från 1960-talet. En förskola som förvaltas av SISAB finns mitt i den befintliga bebyggelsen. Svenska Bostäder äger nio fastigheter i Skärholmen: Lerholmen 1, Idholmen 1, Oxholmen 1, Hagholmen 1, Högholmen 1, Klubbholmen 1, Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1.

Kommunikationer

Området är väl försörjt med kollektivtrafik och inom en radie på c:a 500 meter från den planerade bebyggelsen ligger både Skärholmens och Vårbergs tunnelbanestationer där stadsdelsområdet knyts ihop med innerstaden via röda linjen.

Vårbergsvägen trafikeras av buss som går mellan Vårbergs centrum och Hägersten samt busslinje som ersätter tunnelbanan nattetid under vardagsnätter. Vidare trafikeras vägen av buss som tillhör närtrafiken och går lokalt mellan Skärholmen och Vårberg. Från Skärholmens centrum går bussar mot Flemingsberg, Huddinge centrum och Tumba centrum samt stombussar till Skarpnäck, Fruängen, Älvsjö, Bandhagen och Hökarängen.

Skärholmen kopplas i framtiden ihop med västerort och norra Stockholm genom Förbifart Stockholm som beräknas vara färdigbyggd 2026. Framtida planerade kollektivtrafikutbyggnader så som Spårväg Syd och ny tunnelbana Älvsjö – Fridhemsplan kommer att förstärka Skärholmens läge i regionen.

Service

I Skärholmens centrum som ligger c:a 500 meter från området, finns ett stort och varierat utbud av butiker, restauranger och service. C:a 1,5 km från området ligger Kungens kurva, ett storskaligt handelsområde med kommersiell service.

Idrott och rekreation

Inom en radie på ca 600 meter från den planerade bebyggelsen finns Vårbergs IP, Skärholmens sim- & idrottshall och Västerholmsparken. Vårbergs IP har planer för fotboll, handboll, ishockey och friidrott. I Skärholmens sim- & idrottshall finns simbassänger, gym, gruppträning och övrig inomhusaktivitet som basket, fotboll, innebandy m.m. Västerholmsparken har en stor aktivitetsyta som inrymmer funktioner som parkour, skate, basket, klättring, balanslek och yta för dans och framträdanden.

Boendedialog

Webenkäten "Bästa platsen" skickades ut till de boende i området april 2016. Syftet var att människorna skulle få möjlighet att påverka utvecklingen av området och lämna synpunkter och kring upplevelsen av de offentliga platserna. Under oktober 2017 genomfördes plansamrådet där staden och byggherrarna hade ytterligare dialogarbete där frågor och synpunkter framförts.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

De nya husen kommer att byggas inom konceptet Stockholmshuset och följer därmed mål för dessa avseende t ex ekonomi, energianvändning och gestaltning. Grundkonceptet är hus utan garage. Mål avseende ekonomi försvåras då vi behöver bygga ett garage. Storleken är dock något oklar men har i ärendet bedömts till 40 platser.

Åtgärder

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

TIDPLAN

Detaljplanarbetet startade i december 2015 och planen beräknas antas i Stadsbyggnads-nämnden Q2 2018. Kommunfullmäktige kan godkänna inriktningen i maj 2018. För genomförandebeslut gäller preliminärt Q4 2018 för Svenska Bostäders styrelse och även beslut i Kommunfullmäktige Q1 2019.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft kring årsskiftet 2018/19. Vi bedömer att staden ska vara klar med markarbeten Q2 2019. Med dessa förutsättningar gjuts

bottenplattan vintern 2020 och bostäderna står klara för inflyttning successivt från sensvåren 2021.

EKONOMI

Investeringen omfattar 523 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 följaktligen även gäller för Stockholmshusen. Detta är ett högt ställt mål som kan vara svårt att möta med förutsättningarna 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, exploateringskontorets flytt av ledningar i Vårbergsvägen, grundläggningsförhållanden, krav på garage samt prisutvecklingen för byggande.

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. NCC är upphandlade som totalentreprenör i samverkan och deltar redan i planering och projektering, Skede 1. Skede 2 avser sedan 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 Q4 2018.

Bolagets analys och bedömning

Svenska Bostäder kan med projektet tillskapa c:a 225 lägenheter vid Vårbergsvägen. Projektet bidrar till bolagets och stadens mål vad gäller nyproduktion. Positivt är att bolaget redan har förvaltningsorganisation i området.

Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
-