



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-03-15
Ärende 4**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Christine Zetterlund
Telefon: 08-508 371 06

Investeringsbeslut nyproduktion, kv Greken 1 i Blackeberg.

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Investeringen om 272 mnkr avseende nyproduktion av 95 lägenheter inom kv Greken 1 i Blackeberg ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.

Vällingby den 28 februari 2018

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

Svenska Bostäder erhöll i maj 2015 en markanvisning för projektet.

Projektet har ett attraktivt läge vid Björnsonsgatan i Blackeberg med c:a 500 m gångväg till både Blackebergs och Islandstorgets tunnelbanestationer. Vid Blackebergs centrum finns mataffär, bibliotek mm. I närområdet finns även flera skolor och förskolor. Tomten består idag av parkområde med ett gångstråk som delvis upplevs som otryggt.

Projektet består av två punkthus (totalt 65 lägenheter) och ett lamellhus (30 lägenheter). Punkthusen har nio våningar samt en lägre, indragen teknikvåning. Punkthusen delar samma gårdsyta och ett gemensamt underliggande garage.

Lamellhuset består av fyra bostadsvåningar med en underliggande suterrängvåning som inrymmer parkering samt komplementutrymmen. Fasaderna blir putsade.

Mellan punkthusen och lamellhuset finns ett c:a 60 m brett allmänt parkområde. Inom parken finns ett värdefullt ekbestånd som ska sparas. En viktig gestaltningsidé i projektet är att omgivande mark ska bevaras som parkmark och att ingreppen i terrängen ska minimeras. Befintliga träd ska sparas i så stor utsträckning som möjligt.

Parkeringsbehovet för projektet är 38 platser och detta löses med garage under husen samt en markparkering för funktionshindrade.

Projektet har krav på en maximal energianvändning på 55 kWh/m², år.

Lägenhetsfördelningen är följande:

Antal rok	Antal	Andel %
1 rok	6	6 %
2 rok	25	26 %
3 rok	40	42 %
4 rok	24	25 %
Summa	95	100 %



Bild 1. Situationsplan (Bergkrantz Arkitekter)



Bild 2. Illustration: vy väster mot Björnsonsgatan (Bergkrantz Arkitekter)

Ärendet

Nuläget

Detaljplanen vann laga kraft i januari 2018. Projektering av förfrågningsunderlag kommer att startas i mars och beräknas vara klart under hösten 2018.

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 kommer att startas i mars. Entreprenaden planeras att annonseras på Tendsign preliminärt under hösten 2018. Målet att en entreprenör är upphandlad preliminärt i mars 2019. Produktionen förväntas starta efter sommaren 2019 och inflyttning ska kunna ske 2021.

Ekonomi

Se bilaga 1, Ekonomiska förutsättningar i värderingskalkyl.

Uppföljning

Projektet kommer att utvärderas med avseende på ekonomi, energianvändning och via en enkät till hyresgästerna c:a sex månader efter inflyttning.

Särskilda risker i detta projekt

En risk är att detta är ett förtätningsprojekt med befintliga hyreshus på nära avstånd. En utmaning är att störa Svenska Bostäders befintliga hyresgäster så lite som möjligt. En annan utmaning är att bygga husen och samtidigt bevara den omkringliggande naturmarken och trädbeståndet i så stor utsträckning 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 direkt-avkastningskrav	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, dels minska intresset att lämna anbud med få anbudslämnare som följd.
Tidplanen förskjuts	3	2	6	För höga anbud kan förskjuta tidplanen.

Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)