



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-12-06
Ärende 5**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50
Ronia Shakir
Telefon: 08-508 371 60

Till styrelsen

Inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder vid Björnmossevägen i Kälvesta

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av c:a 224 lägenheter vid Björnmossevägen i Kälvesta till en total investeringsutgift om c:a 565 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av c:a 224 lägenheter till en total investeringsutgift om c:a 565 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 21 november 2018

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Inom ramen för konceptet Stockholmshusen och upphandlade ramavtal tillskapar bolaget c:a 224 lägenheter. Bolaget bidrar i och med detta till stadens mål i flera avseenden. Byggstart planeras till våren 2020. Styrelsen föreslås besluta att godkänna inriktningen för nyproduktion av 224 lägenheter längs med Björnmossevägen i Kälvesta till en total investeringsutgift om c:a 565 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 nivå hålla en jämnare byggtakt. 2018 är målet att påbörja 1 000 nya lägenheter, för 2019 är målet drygt 900 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 fem fastigheter i närliggande Solhem, Vinsta och Hässelby Villastad. Distrikt Västerort förvaltar alltså många bostäder i området och näraliggande stadsdelar 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 juli 2017 om en markanvisning för den mark som sträcker sig över flera oobebyggda fastigheter, bland annat Kälvesta 1:3. I startpromemorian bedömdes området kunna bereda plats för c:a 400 bostäder varav 200 inom projektet Stockholmshusen. Redan 2014 tilldelades marken för radhusbebyggelse men ärendet återremitterades.

Nuläget

Markanvisning för 224 lägenheter erhöles i december 2017. Inom området kan både flerfamiljshus och radhus uppföras. Detaljplanearbetet pågår och går enligt plan. En av ramavtalsentreprenörerna för Stockholmshusen har utsetts och deltar i detaljplanearbetet. Planområdet är uppdelat mellan två byggherrar, BTH bostad och Svenska Bostäder. BTH kommer att bygga c:a 20 radhus och c:a 150 bostadsrätter.

Parkeringslösning

Stockholmshusen har inte garage inom grundkonceptet. Detta projekt utgör ett undantag. Staden tillämpar s k Grönt p-tal vilket innebär att delar av p-talet kan ersättas av andra lösningar. Exempel på sådana är närhet till kollektivtrafik och bilpool samt mera cykelplatser. Projektet omfattar c:a 121 p-platser och 14 gästparkeringar- och parkeringar för rörelsehindrade. Det skapas också 471 cykelplatser.

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 men optionen för 2019 har avropats för tre av entreprenörerna.

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 Björnmossevägen, med sträckning i nord-sydlig riktning, flyttas österut vilket skapar utrymmen för bebyggelse väster om vägen.



Bild: Detaljplaneområdet för bostäderna vid Björnmossevägen visas på bilden.

Den befintliga närliggande bebyggelsen utgörs till stor del av villor, atriumhus, kedjehus och radhus från 1970- och 1980-talet. Enligt Översiktsplanen är Björnmossevägen nämnt som ett särskilt område där ny bebyggelse kan studeras. Bebyggelsen är avskärmd från huvudgator med breda barriärer inkluderande cykelstråk och gräs- och planteringsytor. Vissa delar av grönområdena är förbuskade och kan upplevas som otrygga.

Kommunikationer

Området har fungerande kollektivtrafik. Björnmossevägen trafikeras av buss som går mellan Vällingby Centrum och Spånga station. Från Vällingby centrum går tunnelbana till T-centralen och från Spånga går pendeltåg till Stockholm City. Stadens västra stadsdelar kopplas i framtiden ihop med söderort och norra Stockholm genom Förbifart Stockholm som beräknas vara färdigbyggd 2026. Från Björnmossevägen tar det ca 30 minuter till City om vägen över Spånga väljs.

Service

I Vällingby centrum, som ligger cirka 3 km från området, finns ett stort och varierat utbud av butiker, restauranger och samhällsservice. En livsmedelsaffär finns dock i direkt anslutning till området och en annan 1,1 km bort. Andra mindre centra är Spånga (4 km), Hässelby Gård (2 km) och Åkermyntan (3 km). Björnbodaskolan ligger i anslutning till området. Idag är det en f-3-skola. Det planeras dock för en nybyggnad med f-9-klasser och 1200 elever.

Idrott och rekreation

I närområdet saknas större idrottsanläggningar. Inom en radie på 2 km finner vi dock tre fotbollsplaner. I Vällingby finns simhall och idrottshallar. I Spånga finns simhall och tennishall och intill Åkermyntans centrum i Hässelby villastad finns tre

stora idrottshallar och även utomhusplaner. Det är nära till naturen med promenadstråk och grönområden.

Boendedialog

Dialog med kringboende påbörjas i samband med samrådet. Under Q1 2019 genomförs plansamrådet där staden och byggherrarna kommer att ha dialogarbete med boende i området där frågor och synpunkter kan framföras.

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 försvåras då vi behöver bygga ett garage. Storleken är dock något oklar men har i ärendet bedömts till c:a 120 p-platser exklusive markparkeringar. Ett 15-tal p-platser på mark bedöms kunna skapas.

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.

TIDPLAN

Detaljplanarbetet startade i januari 2018. Samråd sker under Q1 2019 och planen beräknas antas i Stadsbyggnadsnämnden Q4 2019.

Efter beslut i bolagets styrelse kan Kommunfullmäktige godkänna inriktningen i mars 2019. För genomförandebeslut gäller preliminärt Q2 2020 för Svenska Bostäders styrelse och vidare beslut i Kommunfullmäktige Q3 2020.

Vi bedömer att staden ska vara klar med markarbeten Q4 2020. Med dessa förutsättningar gjuts bottenplattan runt årsskiftet 2020/2021 och bostäderna står klara för inflyttning successivt med start från 2022.

EKONOMI

Investeringen omfattar c:a 565 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 gäller även 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.

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 Boendediolog. 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 Q2 2020.

Bolagets analys och bedömning

Svenska Bostäder kan med projektet tillskapa c:a 217 lägenheter vid Björnmossevägen i Kälvesta. Projektet bidrar till bolagets och stadens mål vad gäller nyproduktion. Positivt är att bolaget redan har förvaltningsorganisation i området.

Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
-