



Styrelseärende
Styrelsen 2020-06-04
Ärende 11

Handläggare:

Till styrelsen

Allan Leveau
 Telefon: 08-508 371 50

Fredrik Ljungholm
 Telefon: 08-508 371 26

Genomförandebeslut gällande Svenska Bostäders nyproduktion av studentbostäder och förskola i kv Familjen 2, Östberga

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Genomförande av nyproduktion av 87 studentlägenheter och en förskola inom kv Familjen 2 i Östberga till en total investeringsutgift om 112 mnkr (alternativt 129 mnkr om ej beviljat investeringsstöd) inklusive moms godkänns.

Vällingby den 25 maj 2020

Stefan Sandberg
 VD

Sammanfattning

Investeringen om 112 mnkr (inkl förväntat investeringsstöd) avseende nyproduktion av 87 studentlägenheter och en förskola inom kv Familjen 2 i Östberga föreslås genomföras. Förskolan omfattar fyra avdelningar utrustat med tillagningskök. Den ersätter den förskola som 2014 helt förstördes i en brand.

Om investeringsstöd av någon anledning ej beviljas uppgår investeringen till 129 mnkr.

Byggnationen, vilken består i en byggnad, har förskolans avdelningar i ett plan och bostäderna ovanpå. Huset har en mittkorridor som förbinder de bägge trapphusen. Detaljplanen vann laga kraft i mars 2020 och exploateringsavtalet är klart. Förfrågningsunderlaget blir klart sommaren 2020 och byggstart sker preliminärt Q1 2021.

Bakgrund

Svenska Bostäders arbete ska bidra till de tre inriktningsmål kommunfullmäktige har beslutat för Stockholms Stad:

- En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla
- En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

- En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Ett viktigt mål för de allmännyttiga bolagen är att bidra till bostadsförsörjningen i Stockholm Stad och därför har ett nyproduktionsmål om 1500 byggstartade hyreslägenheter för de tre allmännyttiga bolagen år 2020 antagits. För Svenska Bostäder är målet att hålla en nyproduktionstakt om 500 nya lägenheter per år, och detta projekt bidrar till detta mål. Svenska Bostäder har dessutom sedan många år tillbaka ett uppdrag att bygga studentbostäder.

Ärendet

Bakgrund till projektet

På fastigheten Familjen 2 låg en förskola som eldhärjades 2014. Byggnaden revs efter branden och fastigheten har sedan några år tillbaka utnyttjats för stadsodling i pallkragar. 2015 erhöll AB Svenska Bostäder en markanvisning för att ersätta den nedbrunna förskolan och för att bygga studentbostäder ovanpå. Totalt planeras 87 studentlägenheter och en förskola om fyra avdelningar och med tillagningskök.

Ett syfte med projektet är att tillgodose stadsdelen med studentbostäder, mest i form av ettor, då detta idag är en bristvara.

Nuläget

Markanvisningen erhöles 2015. Detaljplanen vann laga kraft den 6 mars 2020. Förfrågningsunderlag är under framtagande. Fastighetsregleringar behövs för projektets genomförande, Familjen 2 kommer både ge och få mark från grannfastigheten Årsta 1:1. En gräsyta tillhörandes Svenska Bostäders fastighet Familjen 1 behöver också överföras till fastigheten Familjen 2.

Projektutformning

Projektet består av en byggnad, ett "tjockhus" på sju våningar. Vid plan fem smalnar huset av och möjliggör två terrasser för hyresgästerna. Tomtytan utgörs främst av gård för förskolan och en angöringsgata med vändplan. Byggnaden kommer ha ljusblå puts med en grå sockel av natursten eller puts.

Marken sluttar från söder mot norr med ungefär tre meter vilket gör att husets två entréer i vardera ända av byggnaden ligger på olika plan. De två trapphusen förbinds av en mittkorridor.

Huset innehåller till största delen studentlägenheter om ca 25 kvm men även ett antal studentlägenheter med två rum och kök. Förskolan omfattar ca 740 kvm, alla fyra avdelningar ligger på plan 1 och tillagningsköket ligger på plan 0 där även lägenhetsförråd, teknikrum och cykelrum finns. Fläktrummet placeras på vinden.

För att möjliggöra exploateringen ingår det i Svenska Bostäders åtagande att förlänga Kinnaredsgränd och bygga en vändplan för angöring till fastigheten. Det finns en gemensamhetsanläggning sedan tidigare, GA: 1, som kommer utökas och omfatta den nya delen av Kinnaredsgränd med vändplan.

Vad gäller parkering så anordnas två platser för handikappfordon vilket följer krav för studentbostäder. 1½ cykelparkering per lägenhet anordnas.



Bild 1. Situationsplan tagen från plankartan.



Bild 2. Illustration (Vera Arkitekter)

Geografiskt område

Fastigheten är belägen i stadsdelen Östberga, nära dess centrum som Svenska Bostäder är ägare till. Närområdet utgörs till största delen av trevånings loftgångshus byggda på 60-talet. På senare tid har området kompletterats med punkthus, både bostadsrätter och hyresrätter. Höghuset på bilden ovan färdigställdes 2009 och ingår i bolagets bestånd. I stadsdelen finns idag ca 2 350 bostäder och ca 5 800 invånare. Av bostäderna är 177 hyresrätter, samtliga i Svenska Bostäders ägo. Endast 4% av det totala beståndet är ettor.

Centrum, och slingan runt Östbergahöjden trafikeras av buss. I framtiden planeras även en tunnelbanelinje till området, en linje mellan Fridhemsplan och Älvsjö med station i Östberga. Det tar i dagsläget ca 30-40 minuter att ta sig med kollektivtrafik

till Stockholms centrala delar.

I nära anslutning till fastigheten finns närservice i form av en mindre livsmedelsbutik, frisör och en pizzeria. Kulturhuset, allaktivitetshuset, innehåller bibliotek, fritidsgård, mindre café, bokningsbara kontorsrum, musikstudios, seniorträffen samt öppna förskolan. Vidare finns musikundervisning i en lokal samt "Höjden", som är en konstnärsdriven plattform med fokus på dansverkstäder. Intill fastigheten ligger Östbergaskolan, en F-6-skola.

Årstafältet kommer liksom idag att ha stora möjligheter för rekreation och naturupplevelser.

För Svenska Bostäders äldre bestånd i Östberga är hyresnivån ca 1 150 kr/kvm medan det nyare beståndet har en snitthyra på ca 1 540 kr/kvm.

Kötiden för nyproducerade studentbostäder i Stockholm är ca 3,2 år. Som jämförelse, om vi ser över ett större område än bara Östberga, är kötiden för nyproducerade vanliga lägenheter 12-14 år.

Hållbarhetsaspekter i projektet

Miljömässig hållbarhet

Byggnaden ska projekteras för att klara certifiering nivå silver enligt Miljöbyggnad 3.0. Energiförbrukningen ska inte överstiga 55 kWh/m² A-temp och år. Vid behov utreds energisparåtgärder som tex solceller, solfångare, geo-FTX, effektivare isolering mm.

Avfallshanteringen och källsortering under produktionen ska följa Sveriges Byggindustriers och Kretsloppsrådets riktlinjer. Avfallsfraktioner vid byggproduktion ska motsvara basnivå.

Inbyggda material ska följa Byggvarubedömningen och endast produkter som klassificerats "rekommenderas" eller "accepteras" får användas.

Social hållbarhet

I den sociala konsekvensanalysen som togs fram i samband med planarbetet lyfts både positiva och negativa konsekvenser av exploateringen fram. De positiva konsekvenserna bedöms vara övervägande. Till dem hör att den plats som förstördes av branden återfår sin funktion, förskolans verksamhet kan flytta tillbaka till lokaler bättre anpassade för den verksamhet som bedrivs.

Den nya byggnaden bedöms ge ökad trygghet längs med gångstråket som leder till Östberga torg då fasaden är vänd mot stråket och det skapas fler möjligheter till överblick mot stråket. Gångstråket upplevs idag som otryggt på grund av att många fasader är vända bort från stråket. Själva studenthuset utrustas med två stora terrasser för studenternas gemensamma möten och samvaro.

En mindre positiv konsekvens är att de boende i Svenska Bostäders fastighet Familjen 1 får en gångväg och angöringsväg utanför sina uteplatser. Idag har de en relativt ostörd grönyta på platsen.

Tidplan

Förfrågningsunderlaget beräknas vara klart i juni 2020. Upphandling av en totalentreprenör kan ske kvartal 3 eller 4 2020. Byggstart beräknas då till kvartal 1 2021 och inflyttning påbörjas preliminärt kvartal 1 2023.

Exploateringskontorets tidplan är i skrivande stund inte klar. Kontoret arbetar dock för att möjliggöra ledningsflyttomläggningar före kvartal 4 2020. Skulle deras tidplan förskjutas kommer Svenska Bostäders tider förskjutas i motsvarande utsträckning.

Ekonomi

Investeringen, inkl förväntat investeringsstöd omfattar 112 mnkr. Utförligare information finns i bilaga 1, Ekonomiska förutsättningar.

Vid händelse att investeringsstöd inte beviljas uppgår investeringen till 129 mnkr.

I kalkylen har hänsyn tagits till att statligt investeringsstöd kan erhållas. Det medför också att hyresnivån kan hållas på den maximerade normhyran om 1 550 kr/kvm, år. Hyran för 25 kvm skulle i dagsläget i så fall vara 4 850 kr/månad.

Vid händelse att investeringsstöd inte beviljas beräknas normhyran till 1 800 kr/kvm vilket ger en hyra på 5 730 kr/månad för 25 kvm.

Hyran för förskolan är i dag under förhandling.

Projektets målsättning

- Projektet har som ekonomiskt mål att hålla sig inom beslutad investeringsvolym.
- För markanvisningen gäller ett energikrav om en maximal energianvändning på 55 kWh/kvm A-temp, år.
- Målet för kundnöjdhet, mätt i produktindex och trygghetsindex efter inflyttning, är 83 respektive 86.

Uppföljning och rapportering

- Projektet kommer att utvärderas med avseende på ekonomi, energianvändning och via en enkät till hyresgästerna ca sex månader efter inflyttning.
- Under projektets genomförande sker månatliga prognosavstämningar. Dessa redovisas tertialvis till styrelse och ägare.

Risker

För samtliga byggprojekt sammanställs en riskanalys utifrån både standardiserade och projektspecifika risker. Varje risk erhåller en riskpoäng varav det finns risker som måste hanteras med åtgärdsplan. Ett segment risker bör åtgärdas och minimeras genom åtgärdsplan medan små risker kan hanteras genom beaktande men utan åtgärdsplan. Bland de risker som identifierats med hög riskpoäng kan följande nämnas:

- En i processen sent uppkommen risk är spridningen av sjukdomen covid-19 och hur den kan påverka tidplan, anbudslämnare och priser. Det föreligger en risk för få och höga anbud om restriktionerna i samband med smittspridningen blir kraftigare och långvariga. Vid sådana allvarliga konsekvenser kan beslut fattas om senareläggning av anbudsinfordran.
- Omständigheterna kring covid-19 kan även på kort sikt påverka färdigställandet av projekteringen. Bolaget kan säkerställa resurser genom prioriteringar och samverka med andra projekt.
- Om projektet försenas finns risk att investeringsstöd inte längre finns att tillgå. En alternativ kalkyl har därför tagits fram som också visar positivt resultat. Hyresnivåerna är i denna högre, men uppfattningen är ändå att lägenheterna kommer kunna hyras ut.
- Hyresavtal saknas idag för förskolan. Risken att stadsdelen skulle dra sig ur är dock liten då behovet av förskolan är stort och att förskola är reglerat i detaljplanen.
- Upphandlingsdokumenten, förfrågningsunderlaget, granskas av den interna projektorganisationen för att minimera riskerna för oförutsedda kostnader i entreprenaden.
- Produktionen ligger mitt i ett bostadsområde vilket kan störa kringboende. Närmaste grannfastighet med bostäder, Familjen 1, ägs av Svenska Bostäder. Denna risk möts genom dialog och kontinuerlig information.
- För att möta risken för fel vid inflyttning och under garantitid kommer normerande och fortlöpande besiktningar att tillämpas.

Organisation

Bolaget har utsett en intern projektledare samt en organisation med interna stödfunktioner bestående av installationsledare, energi- och miljösamordnare, landskapsarkitekter, inköpsenheten och kommunikationsavdelningen. Vidare ingår resurser från förvaltningsorganisationens distrikt Söderort.

Projektet avses upphandlas som en styrd totalentreprenad där entreprenören har ett funktionsansvar utifrån framtaget förfrågningsunderlag.

Anlitat arkitektkontor är Vera Arkitekter med Björn Wiklander som utsedd ansvarig arkitekt.

Kommunikation

Dialog med kringboende har skett redan i samband med detaljplanesamrådet. En kommunikationsplan för produktionsfasen kommer upprättas och fungerar som stöd för projektorganisationen.

Inför starten av exploateringsarbetena kommer kringboende få information om planerade arbeten. Under byggtiden kommer kringboende fortlöpande att informeras om pågående byggnadsarbeten i allmänhet och störande arbeten i synnerhet.

Bilagor

1. Ekonomiska förutsättningar (**sekretess**)