



Styrelseärende
Styrelsen 2020-06-04
Ärende 12

Handläggare:
Malin Klåvus
Telefon: 08-508 371 72

Till styrelsen

Lovisa Dyall Silfverbrand
Telefon: 08-508 371 31

Inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder och förskolor inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1, Akalla

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 380 hyresbostäder samt två förskolor inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 i Akalla, till en total investeringsutgift om 1 141 mnkr inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av ca 380 hyresbostäder samt två förskolor, till en total investeringsutgift om 1 141 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 25 maj 2020

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Finlandsgatan i norra Akalla ska utvecklas till en levande stadsmiljö med omkring 1400 bostäder, verksamheter, park, idrottshall, skola och förskolor. Svenska Bostäder deltar genom att utveckla fastigheterna Saima 1 och Kotka 1, där bolaget sedan tidigare innehar tomträtt. På respektive fastighet står idag ett parkeringsdäck som snart uppnått sin tekniska livslängd. Svenska Bostäder ser här möjlighet att tillskapa ca 380 lägenheter, förskola samt lokaler i utvalda bottenvåningar till en total investeringsutgift om 1141 mnkr. Målet med projektet är att bygga fina hus med trygga och trivsamma gårdsmiljöer samt att bidra till Finlandsgatans omdaning. Målet är att bostäderna ska komplettera det befintliga lägenhetsutbudet och ha en rimlig hyresnivå för att möta betalningsförmågan i området.

Detaljplanens samråd planeras påbörjas under september 2020 och antagande planeras till våren 2022. Om allt fortsätter som planerat kan projektet byggstartas

under 2023. Projektets ekonomiska resultat är i relation till den stora investeringen relativt låg, men med en rimlig hyresnivå, kalkylerad produktionskostnad och god riskhantering, kan lönsamhet erhållas. Likt alla projekt i tidiga skeden finns oklarheter i projektekonomi kopplat till ett antal riskområden som kommer att fortsätta utredas. I det fortsatta arbetet kommer vi bland annat arbeta vidare med hur många befintliga parkeringsplatser som bör ersättas och hur många förskoleavdelningar bolaget ska bygga.

Sammantaget ser Svenska Bostäder positivt på projektet. Det bidrar till bolagets mål avseende nyproducerade lägenheter, till stadens ambitioner om en omvandling av Finlandsgatan och till ökad trygghet i närområdet.

Bakgrund

Svenska Bostäder har sedan tidigare tomträtt på fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 i Akalla. På respektive fastighet finns idag ett parkeringsdäck, med sammanlagt 664 parkeringsplatser, som snart uppnått sin tekniska livslängd. I november 2017 fick Svenska Bostäder en markanvisning för att bygga 400 bostäder på och kring parkeringsdäcken.

Projektet Saima/Kotka ligger inom stadsdelen Akalla och tillhör Järvaområdet. I översiktsplanen pekats området Kista-Järva ut som ett fokusområde dit investeringar och planeringsresurser ska riktas. Kista-Husby-Akalla omnämns också som ett av tio strategiska samband som är viktiga för ökad social hållbarhet. Genom utvecklingen av dessa samband kan tillgängligheten till stadskvaliteter samt rörelser och utbyten mellan områden öka.

Projektområdet ligger på 4 minuters gångavstånd från Akalla centrum och tunnelbanan, som når T-centralen på 26 minuter. När Förbifart Stockholm färdigställs förbättras Akallas strategiska läge för fordonstrafik genom tvärförbindelser norrut och söderut. Den pågående förlängningen av tunnelbanans blåa linje kommer dessutom förbättra kopplingen till Barkarbystaden och Barkarby Handelsplats. En kort promenad ifrån projektområdet ligger Järvafältets naturreservat med goda rekreativsmöjligheter.

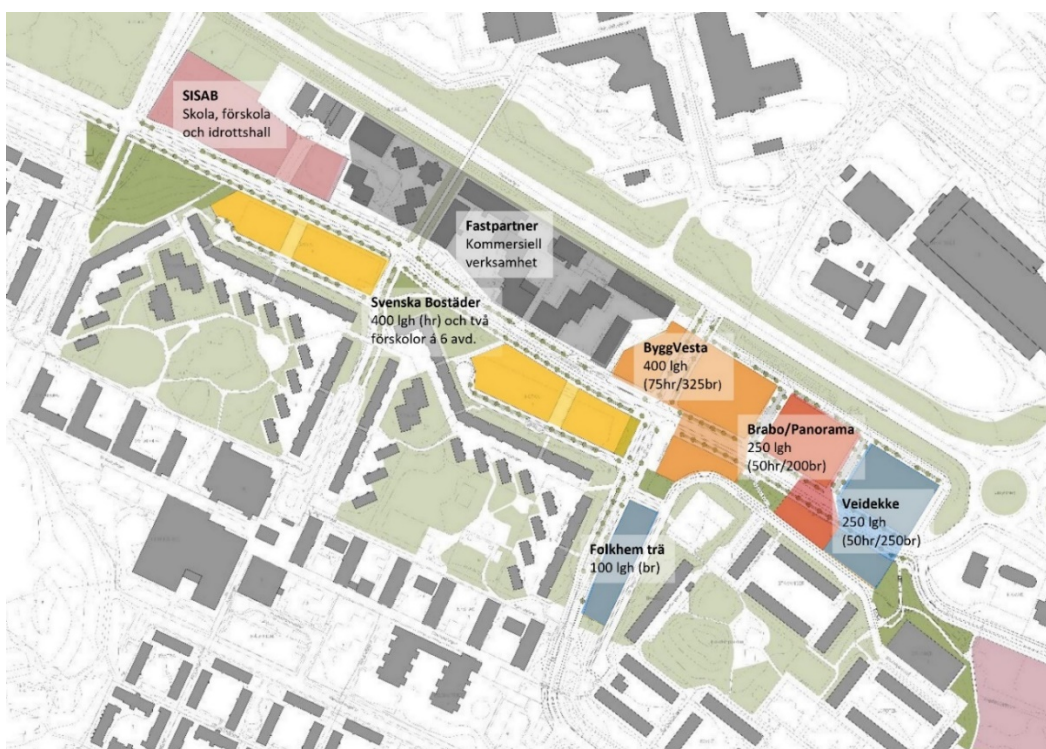


Kartan visar projektet Saima/Kotka (i rött) och detaljplaneområdet (i gult).

I Akalla bor cirka 9 000 invånare. Medelinkomsten är 253 900 kr/år, vilket är lägre än genomsnittet för hela Stockholm (374 400 kr/år). Det finns ca 4 100 bostäder varav ca 80 % är privatägda och resterande är allmännyttiga. Bebyggelsen är

varierad med höghus, låghus och radhus. Svenska Bostäders bestånd i området byggdes under 1970-talet. Totalt har bolaget 781 lägenheter i Akalla.

Projektet är en del av *detaljplan Saima 1 m.fl.* som syftar till att omvandla Finlandsgatan till en långsiktigt hållbar, attraktiv och levande stadsmiljö där människor vill bo, arbeta, vistas och mötas. Detaljplanen omfattar totalt ca 1400 nya bostäder, verksamheter, park, skola, idrottshall och 18 avdelningar förskolor. Förslaget innebär att Finlandsgatan utformas som ett attraktivt offentligt rum med en framkomlig och säker stadstrafik med gång, cykel och bil. Utvecklingen av området kring Finlandsgatan innebär en ny typ av stadsmiljö för Akalla där entréer och lokaler vänds mot gatan och slutna kvarter skapar tydliga gränser mellan privat och offentligt. Utöver Svenska Bostäder deltar sex andra byggaktörer i planarbetet: ByggVesta, Brabo, Veidekke, Folkhem Trä, Sisab och Fastpartner (se kvartersindelning nedan).



Detaljplaneområdet med kvartersindelning, planerad omfattning och användning. Exakta fastighetsgränser har inte fastslagits. Bild: Stadsbyggnadskontoret med text av Svenska Bostäder.

Byggnaderna på fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 består idag av två parkeringsdäck som sammanlagt innehåller 664 parkeringsplatser. Parkeringsdäcken byggdes 1976 för bostäderna intill men idag hyrs inte ens hälften av platserna ut till dessa närboende. Ca en tredjedel av platserna blockförhyrs av intilliggande verksamhet (Fastpartner), vakansen är drygt 3 % och resterande platser hyrs av andra privatpersoner eller verksamheter. Konstruktionsutredningar visar att garagen snart uppnått sin tekniska livslängd och står inför omfattande renoveringar. Detta tillsammans med en grov kalkyl ledde till slutsatsen att det är mer ekonomiskt försvarbart att riva garagen och bygga nytt, än att renovera och bygga på garagedäcken.

I och med detaljplanens omfattning på omkring 1400 bostäder har stadsdelsförvaltningen bedömt att det finns behov av att tillskapa tre förskolor med 6 avdelningar vardera. Av dessa har Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret ålagt Sisab att bygga en förskola och Svenska Bostäder två förskolor (med 12 avdelningar totalt). Då varje avdelning vanligtvis har 16-18 förskolebarn motsvarar detta 192-216 förskolebarn inom Svenska Bostäders del av projektet.

Ärendet

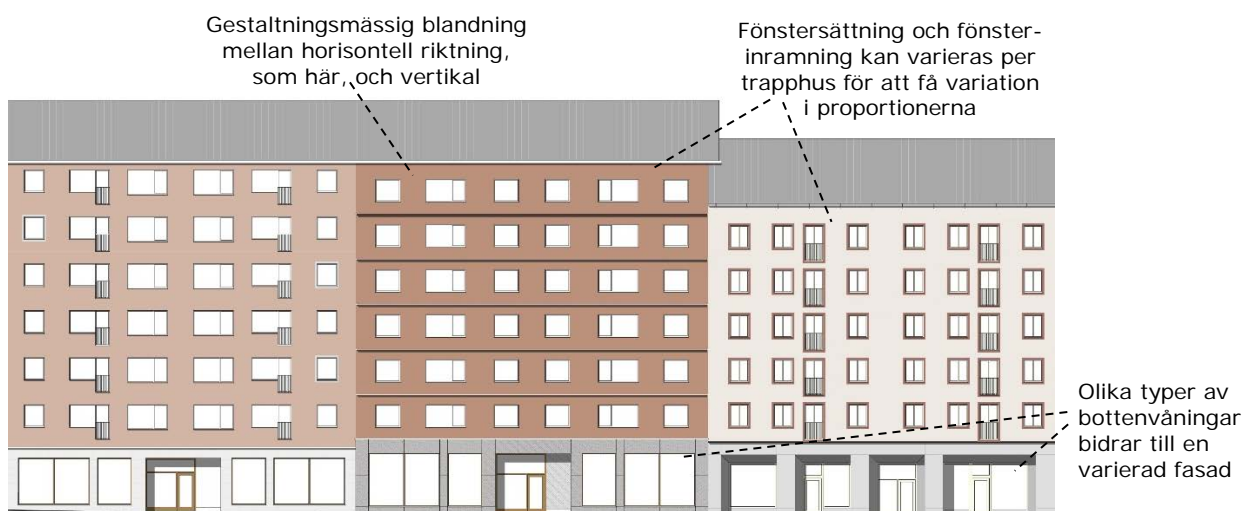
Projektets utformning

Projektet omfattar ca 380 lägenheter fördelade på två kvarter med lokaler i utvalda bottenvåningar. Lägenhetsantalet kan komma att ändras i samband med framtida projekteringsarbete. Fokus har varit att bidra till omvandlingen av Finlandsgatan och att skapa så bra boendekvaliteter som möjligt. Mot Finlandsgatan skapas därför en stadsmässig fasad som samtidigt skärmar av trafikbullret och mot lokalgatorna i söder, Saimagatan respektive Kotkagatan, en öppen och lägre kvarterstruktur som tillåter solen att röra sig genom gårdsrummen och bidra till goda dagsljusförhållanden. Genom varje kvarter går ett allmänt gångstråk som kopplar samman det befintliga Akalla med Finlandsgatan.



Situationsplan för del av detaljplanen med nya byggnader i ljusgrått och befintliga i mörkgrått. Gräns för detaljplanen med rött streck och Svenska Bostäders kvarter med blått. Förskolorna inom Saima och Kotka placeras i skyddat gårdsläge längs Kotkagatan och Saimagatan. Bild: Stadsbyggnadskontoret, kompletterad av Svenska Bostäder.

Nuvarande förslag utgår från en rationell produkt där i huvudsak två moduler repeteras. Förslaget bidrar också med en eftersträvansvärd variation genom olika våningsantal och en palett av gestaltningsmässiga grepp. Projektet har normal lägenhetsfördelning och mycket yteffektiva planlösningar då det finns ett behov av framförallt 2-4 r.o.k. i området samtidigt som betalningsförmågan är förhållandevis låg.



Typfasad mot Finlandsgatan med exempel på gestaltningmässiga grepp för variation.
Bild: Link Arkitektur.

Förskolor

I förslaget finns en förskola på sex avdelningar i respektive kvarter. Totalt ska Svenska Bostäders två förskolor inrymma 192 barn. För förskolegårdarna uppnås 3,96 m² per barn inom kv. Saima och motsvarande siffra är 11,15 m² inom kv. Kotka. Förskolegårdarna upptar merparten av respektive gårds västra del. Förskolegårdarna planeras för att bidra med kvaliteter och kunna utnyttjas av boende de tider förskolorna är stängda.

Parkeringslösning

All parkering sker inomhus, i kv. Saima i ett souterrängplan och med ett försänkt garageplan i kv. Kotka. P-talet från staden är 0,55 platser per lägenhet och med 10 % reduktion för gröna p-tal på grundläggande nivå blir siffran 0,495 platser per lägenhet. Det innebär att projektet totalt ska inrymma 187 p-platser för de boende. Gårdarna lyfts upp ovan garage på terrassbjälklag, som dimensioneras för ca 0,8 m jordlager för att möjliggöra hög kvalitet på de relativt små gårdarna.

Utmaningar

När de befintliga parkeringsdäcken byggdes på 1970-talet planerades det för ett högt parkeringstal jämfört med idag. Aktuella parkeringar var tänkta för boende i intilliggande hus men en inventering visar att knappt hälften av platserna hyrs ut till närboende idag. Dessa platser bedöms behöva ersättas när parkeringsdäcken rivs, medan övriga som hyr parkeringsplats i garagen förutsätts kunna lösa behovet på annat sätt. Totalt handlar det om 277 platser som det behöver redovisas alternativa parkeringsplatser för i området. Merparten av dessa kan lösas genom vakanta platser i Svenska Bostäders närliggande garage samt genom att nya mark-parkeringar anläggs på ett antal olika platser. Dessa lösningar täcker dock inte hela behovet utan krav har ställts på att Svenska Bostäder ska tillskapa ca 30 ersättningsplatser i de nya garagen. Om detta förändras genom att kravet utökas kan det påverka projektets genomförbarhet eftersom varje parkeringsplats belastar projektet ekonomiskt. Även om parkeringshyran förväntas kunna öka jämfört med dagens nivåer kommer intäkterna aldrig täcka investeringen för en p-plats i garage på ca 400 000 - 600 000 kr. Konsekvensen blir att samtliga hyresgäster inom Saima/Kotka genom månadshyran får subventionera det ökade antalet parkeringsplatser i projektet.

En annan utmaning är framtida energianvändning, där staden ställer krav på max 55 kWh/kvm och år. Med tillskott i form av solceller beräknas bostäderna längs Finlandsgatan klara detta men punkthusen, som har relativt lite golvyta i förhållande till omslutande area, ligger högre. Det största problemet genererar dock det förhållandevis stora och utbredda garaget. Av denna anledning behöver byggnadernas och garagens utformning studeras vidare i nästa skede.

Vårt att nämna är också att platsen i sig innebär utmaningar. Trafikbuller från främst Finlandsgatan ställer särskilda krav på byggnadernas placering och utformning. Tomternas långsmala form och stora höjdskillnader innebär, i kombination med att nå önskat antal nya lägenheter, svårigheter med att skapa tillräckligt stora och ljusa gårdar för boende och förskolebarn. Att få till en bra gård som går att kombinera för både boende och lekande förskolebarn, är en utmaning i projektet, främst inom kv. Saima.

Mål och hållbarhetsaspekter

Svenska Bostäders mål för nyproduktionen är att byggstarta 500 lägenheter per år. Med sin relativt stora volym är projektet ett ansevärt bidrag till uppfyllandet av detta mål. Projektet ligger även i linje med Svenska Bostäders övergripande mål (1) att vara bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm, (2) att skapa hållbara och trygga boendemiljöer, (3) att vara lönsamma samt (4) att bygga nytt, mycket och bra.

För projektet är målet att bygga ca 380 lägenheter i fina hus med trygga och trivsamma gårdsmiljöer. Målsättningen är även att byggnaderna ska bidra till Finlandsgatans omvandling till en levande stadsmiljö. Bostäderna ska komplettera det befintliga lägenhetsutbudet och ha en rimlig hyresnivå för att möta betalningsförmågan i området. Förmedling av alla bostäder sker via Stockholm Stads Bostadsförmedling.

Miljömässig hållbarhet

Projektet ska byggas enligt Miljöbyggnad silver, vilket utöver att följa lagkrav innebär att byggnaderna ska prestera på en högre nivå gällande till exempel solskydd, ljudmiljö och ventilation. Projektet ska också följa Stockholms stads hållbarhetskrav för nyproduktion som innefattar områdena Hållbar energianvändning, Miljöanpassade transporter, Hållbar mark- och vattenanvändning samt Giftfritt Stockholm. Exempel på hållbarhetskrav är 55 kWh/kvm och år, grönytefaktor och lokalt omhändertagande av dagvatten.

Genom vårt engagemang i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ bidrar vi till klimatomställningen och arbetar ständigt med att minska våra byggnaders miljöpåverkan. Därigenom kan vi också göra det lättare för våra hyresgäster att leva klimatsmart.

Social hållbarhet

I det här projektet är en viktig målsättning att skapa en trygg och trivsam boendemiljö. Det gör vi bland annat genom att skapa ljusa gårdar som uppmuntrar till lek och umgänge och medveten utformning av våra bottenvåningar mot kringliggande gator. En annan målsättning är att skapa yteffektiva bostäder till rimliga hyror för att möta behoven och betalningsförmågan i området. I det här projektet vill vi också involvera barn i närområdet i utvecklingen av utemiljön genom att samarbeta kring utformningen av projektets konstnärliga utsmyckning.

I Järva bedriver Svenska Bostäder ett långtgående arbete med social hållbarhet som bland annat består av feministisk stadsplanering, sommaraktiviteter för barn och evenemang som Husbyfestivalen. I samarbete med Rädda Barnen arbetar vi för barns rätt till trygga uppväxtvillkor genom stärkt delaktighet. Vi involverar våra hyresgäster i upprustningar och uppmuntrar till engagemang genom trädgårdsföreningar och gårdsvårdskap.

Genom satsningen Rättvist Byggnad arbetar vi för att stoppa utnyttjandet av människor på byggarbetsplatser. Vi samarbetar också med organisationen Håll Nollan för att minska antalet arbetsplatsolyckor.

Tidsplan

Stadsbyggnadskontorets detaljplanesamråd planeras att starta i september 2020 och granskning för detaljplanen är planerad till fjärde kvartalet 2021. Antagande beräknas preliminärt till våren 2022. Beroende på vilka synpunkter som inkommer under detaljplanesamrådet kan större eller mindre bearbetningar bli aktuella. Givet att stadsbyggnadskontorets tider hålls har projektet en planerad byggstart under 2023 och ett etappvist färdigställande år 2025-2027.

Svenska Bostäders process internt består av förstudieskede fram till samrådet och därefter programskede. Förutsatt att detta inriktningsbeslut fattats i bolagsstyrelsen i juni 2020 kan Kommunfullmäktige godkänna inriktningen i oktober 2020. Nästa beslut är genomförandebeslut, planerat till kvartal 4 2022 för bolagsstyrelsen och därefter för vidare beslut i Kommunfullmäktige.

Ekonomi

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt enligt kommunfullmäktiges investeringsregler (över 300 mnkr). Investeringen omfattar ca 1141 mnkr. I kalkylen har avstämning mot marknaden gjorts vad gäller hyresnivå. Byggkostnaden är att betrakta som normal och projektet kommer sannolikt att handlas upp som totalentreprenad. Med givna indata kan lönsamhet erhållas. Projektets resultat är dock relativt lågt och beroende av i vilken omfattning projektrisken faller ut. Mer utförlig information finns i bilaga 1. Projektets resultat ska också ställas i relation till alternativet att renovera befintliga parkeringsdäck. Med antagen uthyrning i samma omfattning som idag beräknas nettonuvärdet till minus 40 – 60 mnkr, det vill säga renoveringskostnaden beräknas överstiga nuvärdet av framtida driftnetton.

En värderingskalkyl har även tagits fram med förutsättningen att investeringsstöd skulle erhållas. Med den för stödet bestämda maximala hyresnivån uppnås dock inte lönsamhet i projektet. Flera kalkyler kommer att tas fram under projektets olika skeden och där ingår att göra affärsmässiga utvärderingar och om investeringsstöd skulle kunna bli aktuellt, vilket då skulle möjliggöra lägre hyror i projektet.

Hittills är cirka 2,4 mnkr upparbetat i projektet.

Bolaget avser att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i den sedvanliga ekonomirapporteringen.

Risker

Den planerade förskolan med 6 avdelningar om ca 100 förskolebarn inom kv. Saima har en otillfredsställande gårdsstorlek och det finns en risk att hyresgästen inte förlänger det initiala hyreskontraktet om bättre alternativ uppkommer. Vidare finns en stor risk för störningar mellan hyresgäster och förskolan på grund av det mycket begränsade gårdsutrymmet. Bolaget ställer sig positivt till att bygga en förskola inom kv. Kotka, men anser att förskolan inom kv. Saima skulle kunna placeras bättre inom en annan del av detaljplanen och avser därför föra fortsatta diskussioner om detta med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret.

För projektkalkylen är det av största vikt att bolaget inte behöver bygga fler ersättningsplatser för parkering inom våra nya garage än hittills meddelat. Bolaget fortsätter föra lösningsinriktade diskussioner med stadsbyggnadskontoret och ska bevaka hur remissinstanser ställer sig till föreslagna lösningar under samrådet. Under samrådet kan även andra frågeställningar visa sig ha bäring på detaljplanens möjlighet att vinna laga kraft och i sådant fall ska Svenska Bostäder i möjligaste mån hjälpa till att lösa dessa aspekter.

Som med alla projekt finns en risk att detaljplanen överklagas, vilket kan leda till förseningar och i värsta fall att planen inte vinner laga kraft. Viss opinion är att

vänta då byggnation sker nära befintliga bostäder och parkeringssituationen förändras.

Rivning av parkeringsdäcken kan försenas på grund av att ca en tredjedel av de befintliga parkeringsplatserna hyrs på långtidskontrakt till år 2026 av Fastpartner. Svenska Bostäder ska förhandla om att säga upp avtalet i förtid. Ett alternativ för att mildra en eventuell försening kan vara att samla ihop dessa parkeringsplatser i ett av p-däcken för att kunna starta rivning av det andra p-däcket.

Rivningen av garagen kan innebära att markföreningar påträffas. I sådant fall kan det innebära en oförutsedd saneringskostnad för bolaget samt tidsförskjutning.

Bolaget ser även en potentiell risk i att ett stort antal lägenheter inom samma område kommer att komma ut på marknaden samtidigt vilket i så fall skulle kunna innebära viss vakansgrad initialt. Denna risk kan minimeras genom att bygga i olika etapper, vilket dock kan påverka entreprenadkostnader negativt. Även konjunktursvängningar kan medföra konsekvenser för byggkostnaderna för trots att bostadsrättsmarknaden mattats av är det ett fortsatt högt kostnadsläge, vilket medför risk för höga kostnader i anbuden.

Kommunikation

Arbetet sker enligt Svenska Bostäders kommunikationsplan i nybyggnadsprojekt. Detaljplaneprocessen kommer att ske enligt standardförfarande med samråd och granskning. Under byggtiden kommer kringboende fortlöpande att informeras om pågående byggnadsarbeten.

Bolagets analys och bedömning

Svenska Bostäder ser att projektet är en viktig pusselbit i stadsutvecklingen längs Finlandsgatan och att det innebär ett mer effektivt markutnyttjande att ersätta dagens parkeringsdäck med kvalitativa bostadshus. Sett till investeringens storlek är projektets ekonomiska resultat relativt lågt, men ska också ställas i relation till att alternativet är att renovera de befintliga parkeringsdäcken. Sammantaget ser bolaget positivt på en utveckling av kvarteren Saima och Kotka då den tillskapar ett välbehövligt antal lägenheter och bidrar till ökad trygghet i närområdet.

Bilagor

1. Ekonomiska förutsättningar (**sekretess**)
-