



**Styrelseärende
Styrelsen 2020-12-03
Ärende 6**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Dennis Ericson
Telefon: 08-508 371 43

Reviderat genomförandebeslut gällande nyproduktion av ungdomsbostäder, Snabba Hus Bergslagsvägen, kv Grimsta 1:5B, Norra Ängby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar

1. Genomförandet av nyproduktion inom kv. Grimsta 1:5B av 134 lägenheter till en total investeringsutgift om 184 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 23 november 2020

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Svenska Bostäder befinner sig i slutproduktionsfasen av 134 lägenheter inom konceptet Snabba Hus. Projektet är beläget utefter Bergslagsvägen i Norra Ängby.

Projektet beslutades av Svenska Bostäders styrelse juni 2016 till en total investeringsvolym om 141 mnkr, inkl. moms, för då 127 planerade lägenheter.

Projektet har, utöver kostnaden för utökning av antalet lägenheter, belastats av ökade kostnader på grund av oförutsedda ledningsomläggningar, och en lång överklagandeprocess som resulterat i både förseningskostnader, ändrade tekniska förutsättningar samt en produktionskollision med Ellevios 400kV-ledning, även kallad "Stockholm Ström".

Ny slutkostnadsprognos uppgår till 184 mnkr, inkl. moms. De ökade kostnaderna medför att det råder ett nedskrivningsbehov på projektet.

Då projektet är i sitt slutförande, föreslås styrelsen att besluta fullfölja genomförandet avseende nyproduktionen av de 134 lägenheterna till en total investeringsutgift om 184 mnkr.

Bakgrund

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

Ett viktigt mål för de allmännyttiga bolagen är att bidra till bostadsförsörjningen i Stockholm Stad. Projektet Snabba Hus fokuserar på bostadsförsörjningen för ungdomar.

Bakgrund till Snabba Hus

Projektet Snabba Hus bygger på ett samarbete mellan Svenska Bostäder, organisationen JagVillHaBostad.Nu, entreprenören MFH Bygg/Junior Living och arkitekt Andreas Martin-Löf. Projektiden är att nyttja tillfälliga bygglov för snabb produktion av ungdomsbostäder i väntan på detaljplanerad mark.

Det första projektet med 280 lägenheter i Västberga färdigställdes under 2016. Ytterligare 247 lägenheter i Räcksta färdigställdes i slutet av 2019, och den tredje etappen om 134 lägenheter på Bergslagsvägen kommer att färdigställas kvartal 1 2021.

Lägenheterna förmedlas till unga vuxna, 18-30 år via Bostadsförmedlingen i Stockholm. Kontrakten löper på maximalt 4 år med bibehållen köplats. Detta för att skapa en mer flexibel och trygg marknad för ungdomar.

Överklagandeprocess Bergslagsvägen

Bygglovsansökan för Bergslagsvägen skickades in i november 2014 och bygglov för Räckstavägen skickades in i juni 2015. Styrelsen fattade beslutet om de båda projekten skulle genomföras vid styrelsemötet den 1 juni 2016.

Båda bygglovsärendena överklagades i flera instanser innan Mark- och Miljööverdomstolen (MMÖD) slutligen dömde till bolagets fördel i juni 2017. Bygglovet gäller därmed i 5 år från detta datum.

Under tiden överklagandeprocessen pågick skickade bolaget i augusti 2018 in en revidering av bygglovet på Bergslagsvägen där vi bl.a. sänkte våningsantalet från 10 till 8 våningar på ett av husen för att tillmötesgå de omkringboendes synpunkter. Trafiklösningen i det beviljade bygglovet var heller inte optimal eller godkänd av Trafikkontoret. Den förändrade volymen möjliggjorde även ytterligare sju (7) lägenheter. Då överklagandeprocessen var igång hanterades dock aldrig denna revidering av stadsbyggnadskontoret.

I oktober 2017 skrevs kontrakt med MFH Bygg/Junior Living och detaljprojektering inleddes för de båda projekten där erfarenheter togs in från både förvaltningen av huset i Västberga, hyresgästenkäten, och JagVillHaBostad.Nu. Detta för att så långt det är möjligt förbättra produkten inom de ramar som beslutats för konceptet.

Stadsbyggnadskontoret bedömde att den reviderade bygglovsansökan behövde hanteras som ett helt nytt bygglovsärende då det ansågs att volymförändringarna var för stora för att kunna hanteras på delegation av kontoret. I och med det nya bygglovsärendet överklagas ärendet igen, denna gång med hänvisning till en teknisk felaktighet i en bullerutredning. Den 2020-06-10 gav dock Svea Hovrätt återigen Svenska Bostäder klartecken för byggnationen.

Stadsbyggnadskontoret gav startbesked i juli 2019 och Svenska Bostäder påbörjade arbetena i början av januari 2020, trots pågående överklagandeprocess. Inflytt planeras att påbörja i mars 2021.

Ärendet

Svenska Bostäder beräknar slutkostnaden för de 134 lägenheterna till 184 mnkr, vilket är högre än tidigare styrelsebeslut på 141 mnkr, inkl. moms. Därför behöver tidigare beslut revideras i Svenska Bostäders styrelse.

Genomförande och orsaker till reviderat genomförandebeslut

Flera omständigheter ligger bakom kostnadsökningarna. Nedan är några exempel. Fördjupad beskrivning finns i bilaga 1.

Tillkommande moduler

På grund av förändringar i dispositionen av byggnaden tillkommer sju lägenheter. Tillkommande moduler ger en högre investeringskostnad samtidigt som antal hyresobjekt och hyresintäkter ökar.

Förseningskostnader

Då projektet Bergslagsvägen försenades med ca 15 månader från ursprunglig tidplan försvann möjligheterna att driva projektet parallellt med Räcksta, vilket var ursprungstanken från både Svenska Bostäders och entreprenörens sida. Det har gett projektet ökad kostnader pga. indexuppräknning av kontraktsumma, kostnader för lagringskostnader av redan producerade moduler och förlorade upphandlings- och synergieffekter.

Programförändringar

Under detaljprojekteringen togs erfarenheter från Snabba Hus i Västberga tillvara. Resultat från "6-månadersenkäten" till hyresgästerna, men också erfarenheter från förvaltare, bovärd och arkitekt. Interiört innebar det t.ex. förbättrat skjutglasparti och exteriört byggs byggnaderna ihop med väderskyddade och centraliserade trapphus och fler brandtrappor.

Groddjursdamm

På platsen fanns ett dike där en lekplats för grodor funnits. Denna population var tidigare okänd och fanns inte med i Miljöförvaltningens Artportal. Miljöförvaltningen i Stockholm Stad har därför krävt att lekplats för grodorna ersätts. Även om bygglovets inte har villkorats med byggnation av groddjursdamm, kommer projektet som goodwill-åtgärd tillskapa en ny groddjursdamm.

Ledningsomläggningar

Projektet har drabbats av ökade kostnader kring framförallt ledningsomläggningar och anslutningsavgifter. Byggnaderna har i bygglovets placerats rakt ovanpå ledningsstråk innehållandes både region- & lokalnät för el, högspänningskabel till tunnelbanan och fiber. Detta har inneburit merkostnader för både projektering och produktion. Projektet har, trots förhandlingar med bl.a. ledningsägare, tvingats bekosta dessa ledningsflyttar.

Ellevio Stockholm Ström 400kV

Ellevio driver tillsammans med Svenska Kraftnät ett projekt där en högspänningskabel om 400kV mellan Vårberg och Blackeberg grävs ner. Denna kabel passerar i direkt närhet till Snabba Hus-projektet. På grund av den försenade byggstarten för Snabba Hus, har projektet hamnat i ett läge där båda projekten pågår samtidigt vilket har krävt förändringar i logistik samt en utökad projektering och administration som gett en ökad kostnadspåverkan. Utöver kostnader för de ledningar som Svenska Bostäder är direkt ansvariga är det svårt att förutse både de produktions- och ekonomiska konsekvenserna av denna produktionskrock.

Projektutformning

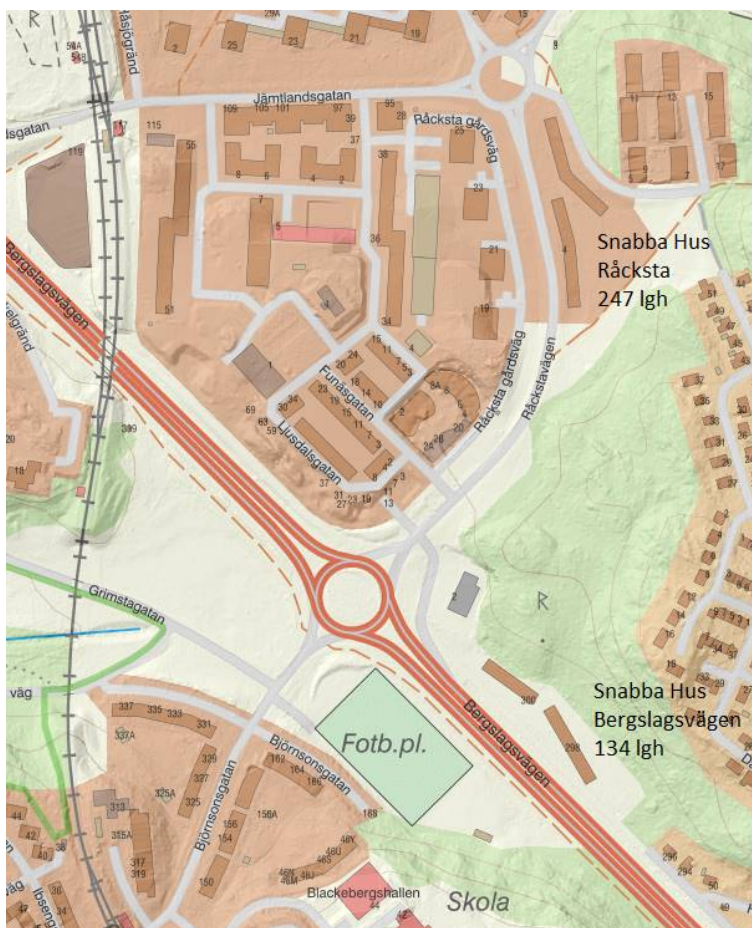
Projektet består av 134 modulbostäder om 33 kvm, total BOA 4422 kvm. Bottenvåningen innehåller cykelrum, förråd, miljöstuga, tvättstuga, gemensamhetslokal samt teknikutrymmen. Inga kommersiella lokaler.

Möjlighet till allmän gatuparkering finns längs med hela lokalgatan Bergslagsvägen. Utanför våra byggnader kommer det att finnas plats för ca 20 parkeringsplatser. Projektet har inte behövt förhålla sig till några P-tal. Parkeringen hanteras av Trafikkontoret.

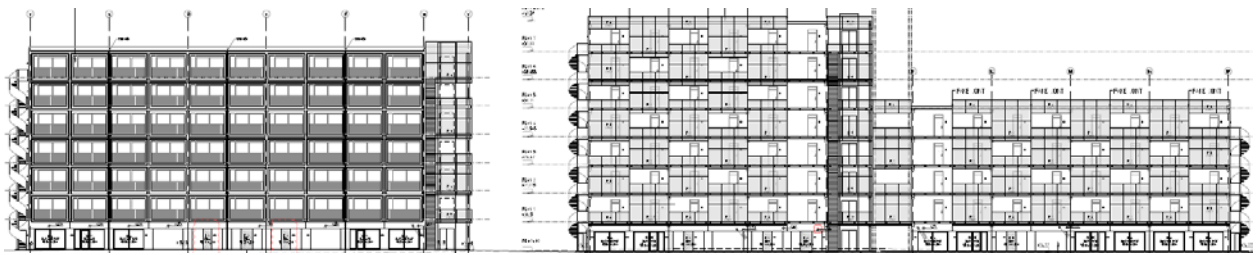
Geografiskt område

Projektet är beläget nära korsningen Bergslagsvägen och Räckstavägen mellan Norra Ängby och Räcksta. Byggnaderna är placerade på en tidigare outnyttjad gräsyta i utkanten av Norra Ängbys villaområde. Härifrån är det inte mer än 9 min promenad till både T-Räcksta, T-Blackeberg och T-Islandstorget. I Räcksta/Vällingby Parkstad finns matbutiker, gym och restauranger. Det är också gångavstånd till Vällingby C.

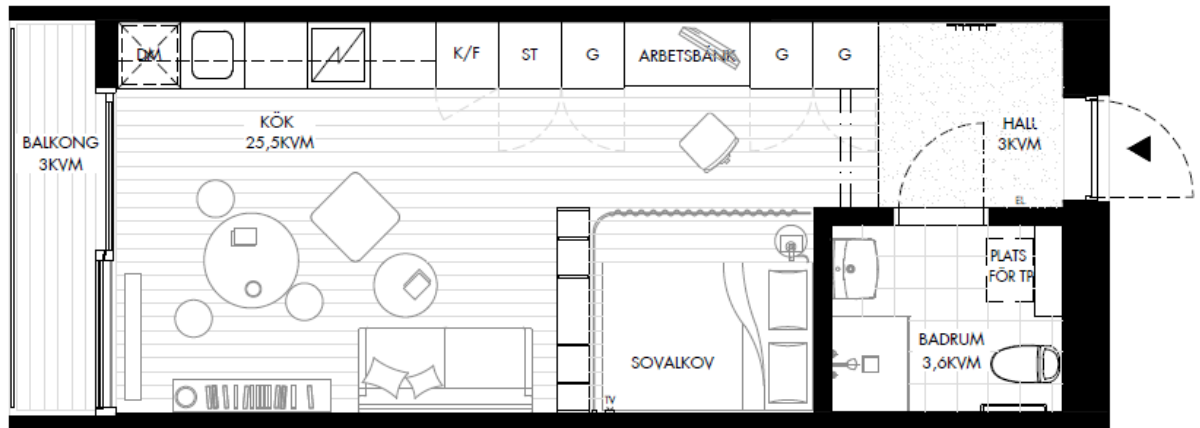
Området har tack vare utvecklingen i Vällingby Parkstad de senaste åren genomgått en stark förtätning med både bostads- och hyresrätter, och Snabba Hus-projekten i både Räcksta och Bergslagsvägen kompletterar detta område på ett bra sätt.



Översiktskarta över Räcksta och Bergslagsvägen



Fasad mot Bergslagsvägen



Planlösning

Hållbarhetsaspekter i projektet

Social hållbarhet

Konceptet Snabba Hus är en "tillfällig lösning på ett permanent problem" gällande bostadsbristen hos ungdomar. Dessa lägenheter erbjuder ett "korttidskontrakt" om maximalt 4 år med bibehållen köplats till en låg hyra. På detta sätt har man ett tryggt och billigt boende under en längre tid, samtidigt som man då har möjlighet att öka sina chanser till ett permanent boende senare då kötiden har ökat, eller om man sparar pengar till en insats för en bostadsrätt.

Då lägenheterna hyrs ut om max 4 år så blir det därmed också en kontinuerlig omsättning av dessa lägenheter på marknaden, så att nya ungdomar får en chans.

Inom byggnaden erbjuder vi också en samvarolokal som hyresgästerna själva administrera via en intern gårdsförening. Denna möjlighet har nyttjats väl av de boende i Västberga där man både har en lokal för privata tillställningar såväl som gemensamma filmevenemang m m.

Avfallshantering

Miljörum för källsortering av papper, kartong, glas mm finns i bottenvåningen. Utöver det finns sopkassuner på gården med möjlighet till insamling av matavfall.

Energimål

Målet för byggnadens energianvändning har varit maximalt 55kWh m² A temp, dock har erfarenheter från Västberga och Räcksta visat att byggnaderna uppnår mycket sämre värden. Utredning pågår tillsammans med driftledare, energispecialist och installationsledare.

Groddjursdamm

Tillskapandet av groddjursdamm tillför både ett ekologiskt och rekreationellt värde till området då grodornas livsmiljö blir betydligt renare än tidigare.

Tidsplan

- 2016-06-09 Styrelseärende, investering om 141 mnkr för 127 lgh
- 2017-06-29 Dom Svea Hovrätt – Kraftvunnet bygglov
- 2017-10-04 Kontrakt med entreprenör

- 2018-06-10 Byggstart Räckstavägen
- 2020-01-07 Byggstart Bergslagsvägen
- 2020-06-10 Dom Svea Hovrätt – Kraftvunnet bygglov
- 2020-12-03 Styrelseärende Reviderat genomförandebeslut
- 2021-03-16 Inflyttning

Ekonomi

Investeringen omfattar en ökning om 43 mnkr till totalt 184 mnkr inkl moms. Utförligare information finns i bilaga 1.

En översyn av marknaden gällande avkastningskrav har gjorts.

De ökade kostnaderna medför att det råder ett nedskrivningsbehov på projektet. Värderingskalkyl finns i bilaga 2.

Hyresförhandling pågår.

Projektets målsättning

Målet med projektet är att under kort tid producera attraktiva smålägenheter för studenter till en rimlig hyra.

Uppföljning och rapportering

Projektet utvärderas med avseende på ekonomi, energianvändning, miljöparametrar, samt kundnöjdhet genom en enkät till hyresgästerna ca sex månader efter inflyttning. Under projektets fortsatta genomförande sker månatliga prognosavstämningar. Dessa redovisas tertialvis till styrelse och ägare.

Risker

Risikfaktor	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Kommentar
Kostnader Ledningsomläggning & samordning	2	2	4	Projektet är i sitt slutskede. Viss extra kostnad finns reserverad i kalkylen.
Högre direktavkastningskrav	2	5	10	Stäms av vid projektavslut.
Lägre hyresnivå än kalkylerad	3	4	12	Hyresförhandling pågår.
Tidplanen förskjuts	1	4	4	Projektet är i sitt slutskede. Inflyttning sker, dock med begränsad framkomlighet.
Framtida flytt	4	5	20	Flyttkostnader är <u>ej</u> inkluderade i investeringskalkyl. Innebär ökade kostnader om 10-15 år.

Riskhantering och riskminimering

- Täta avstämningar med Ledningsägare, framförallt Ellevio 400kV
- Fördjupad analys av gränsdragning och ansvarsområden för de samordnade ledningsomläggningarna.

Organisation

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs inom Svenska Bostäders ordinarie organisation med projektledare, installationsledare, landskapsarkitekt och medarbetare från förvaltningsorganisationen. Projektet är

upphandlat med Totalentreprenad av MFH Bygg AB/Junior Living. Entreprenören har en projektledare på halvtid och en platschef på heltid.

Bilagor

1. Förändringar i slutkostnadsprognos (**sekretess**)
 2. Ekonomiska förutsättningar, värderingskalkyl (**sekretess**)
-