



**Styrelseärende
Styrelsen 2020-12-03
Ärende 7**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Fredrik Ljungholm
Telefon: 08-508 371 26

Reviderat genomförandebeslut gällande 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 130 mnkr (alternativt 146 mnkr om ej beviljat investeringsstöd) inklusive moms godkänns.

Vällingby den 23 november 2020

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

I juni 2020 togs ett genomförandebeslut i Svenska Bostäders styrelse för nyproduktion av 87 studentbostäder och en förskola inom kvarteret Familjen 2 i Östberga. Förskolan som omfattar fyra avdelningar och är utrustad med tillagningskök, ersätter den förskola som 2014 förstördes i en brand.

Sedan tidigare styrelsebeslut har upphandling skett och utvärdering av inkomna anbud pågår. Trots att det kommit in 11 st anbud, är anbudskostnaden högre än tidigare kalkylerad kostnad.

Det nya investeringsbeloppet baserat på de inkomna anbuden är 130 mnkr inkl. moms givet att investeringsstöd beviljas, och 146 mnkr inkl. moms utan investeringsstöd. Tidigare kalkylerades den totala investeringsnivån till 112 mnkr inkl. och 129 mnkr exkl. investeringsstödet.

Det föreligger i dagsläget, trots den högre investeringsnivån, inget nedskrivningsbehov.

Styrelsen föreslås godkänna ett reviderat genomförandebeslut avseende nyproduktion av 87 studentlägenheter och en förskola inom kv Familjen 2 i Östberga till en total investeringsutgift om 130 mnkr (alternativt 146 mnkr om ej beviljat investeringsstöd) inklusive moms.

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. Detta projekt bidrar till detta mål. Svenska Bostäder har dessutom sen 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 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.

Nuläget

Markanvisningen erhöles 2015. Detaljplanen vann laga kraft den 6 mars 2020. 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.

Exploateringskontoret har startat ledningsomläggningar för att ge plats åt bolagets nya bebyggelse, arbetet beräknas vara klart december 2020. Vid anbudsfrågan på byggproduktion erhöles 11 st anbud. Utvärdering av anbud pågår. Projektet avvaktar kontraktering av entreprenör till efter ett eventuellt reviderat genomförandebeslut.

Projektutformning

Projektet består av en byggnad, ett s.k. "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 780 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 handikapparkering vilket följer krav för studentbostäder. Det är gott om cykelparkeringar, 1,5 plats per lägenhet.

Bilder



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 2007 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.

Energianvändningen ska inte överstiga 55 kWh/m² A-temp och år enligt energiberäkningen.

Avfallshanteringen och källsortering under produktionen ska följa Sveriges Byggindustriers och Kretsloppsrådets riktlinjer. Separat matavfallsinsamling och hushållsavfall hanteras med djupsamlade kärl. Övriga fraktioner sorteras i miljörummet.

Avfallsfraktioner vid byggproduktion ska motsvara basnivå.

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

Översvämningsrisker har beaktats men inga risker på fastigheten har identifierats.

Risk för övertemperatur i samband med värmebölja har studerats i projekteringen och åtgärder har arbetats in på identifierade riskplatser. Samtliga lägenheter utrustas dessutom med mellanglaspersienner.

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.

Till de positiva åtgärderna som vi styr över hör lokaliseringen och utformningen av byggnaden. Byggnaden har förskjutits mot stråket och försetts med extra stora fönster mot stråket, vi har sänkt nivån på en del av förskolan för att fönstren ska hamna närmare gångbanan och samtidigt göra byggnaden genomsiktig. Vi har även haft en tanke med entréerna och försökt placera dem för bästa trygghetseffekt.

Vi har identifierat vändplanen som projektets "baksida". En hög mur, stor vändplan och källardörrar riskerar att göra platsen otrygg, för att motverka detta kommer det bli mycket belysning på platsen. Landskap har arbetat extra med muren, mycket

grönska och en fin mur ska göra platsen trevligare. Vi ska även försöka anlägga grönska i mitten av den stora vändplanen vilket ger dubbel positiv effekt, förutom ett trevligare intryck ligger planteringen rakt över dagvattenmagasinet.

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.

Tidplan

Kontraktering av en totalentreprenör kan ske kvartal 4 2020 givet ett reviderat genomförandebeslut. Byggstart beräknas till kvartal 1 2021 och inflyttning påbörjas preliminärt kvartal 2 2023.

Exploateringskontorets arbeten pågår och beräknas vara klara december 2020. Skulle deras tidplan förskjutas kommer Svenska Bostäders tider förskjutas i motsvarande utsträckning.

Ekonomi

Investeringen, inkl. förväntat investeringsstöd omfattar 130 mnkr. Utförligare information finns i bilaga 1, Ekonomiska förutsättningar med investeringsstöd.

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 850kr/månad.

Vid händelse att investeringsstöd inte beviljas uppgår investeringen till 146 mnkr. Utförligare information finns i bilaga 2, Ekonomiska förutsättningar utan investeringsstöd.

Utan investeringsstöd beräknas normhyran till 1800 kr/kvm vilket ger en hyra på 5 730kr/månad för 25 kvm.

Hyran för förskolan är idag under förhandling.

För att inte tappa tid eller riskera att anbudens giltighetstid löper ut föreslås styrelsen ta ett reviderat genomförandebeslut samtidigt som utvärdering av anbudet pågår.

Värt att notera är att alla fyra anbud som utvärderas ger ett positivt resultat i kalkylen när anbud ersätter kalkylsiffrorna.

Projektets målsättning

Målet är att hålla beslutad investeringsvolym.

För markanvisningen gäller ett energikrav om en maximal energianvändning på 55 kWh/kvm A-temp, år. Bolaget har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i all nyproduktion. Beslut tas i varje projekt beträffande certifiering. Detta projekt är inte aktuellt för certifiering.

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:

Risikfaktor	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Kommentar
Covid -19	2	3	6	Internt kan bolaget säkerställa resurser genom prioriteringar och samverkan med andra projekt. Problem för entreprenören är svåra att uppskatta, det finns en risk för tidsförskjutningar vid många sjukskrivningar.
Investeringsstöd försvinner	2	3	6	I händelse av att investeringsstöd tas bort har en alternativ kalkyl tagits fram. Hyresnivåerna är i denna högre, men ändå acceptabla för området, varför även denna kalkyl visar på positivt resultat.
Hyresavtal förskolan	2	4	8	Avtal med stadsdelsförvaltningen om förskolan är inte klart, men det finns ett s.k. projekteringsavtal. Stadsdelsförvaltningen betalar för projekteringen även om de drar sig ur. Stadsdelsförvaltningen har under hela projekteringen varit engagerade och velat delta och veta när produktionen kan starta.
Fel i förfrågningsunderlaget	3	2	6	Upphandlingsdokumenten, förfrågningsunderlaget, granskas av den interna projektorganisationen för att minimera riskerna för oförutsedda kostnader i entreprenaden.
Störning för kringboende	3	2	6	Produktionen ligger mitt i ett bostadsområde, en utmaning är att störa kringboende så lite som möjligt. Närmaste grannfastighet med bostäder, Familjen 1, ägs av Svenska Bostäder. Denna risk möts genom dialog och kontinuerlig information.
Fel vid inflyttning och under garantitid	2	3	6	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 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 skedde redan i samband med detaljplanesamrådet. Under byggtiden kommer kringboende fortlöpande att informeras om pågående byggnadsarbeten i allmänhet och störande arbeten i synnerhet. I samtliga projekt upprättas en kommunikationsplan i samverkan med Kommunikationsavdelningen.

Den fungerar som stöd för projektledaren i hur man ska förhålla sig till i huvudsak extern information. Det kan gälla kringboende, till media och till anlitade entreprenörer. Inför starten av exploateringsarbetena kommer kringboende få information om planerade arbeten.

Bilagor

1. Ekonomiska förutsättningar med investeringsstöd (sekreteress)
2. Ekonomiska förutsättningar utan investeringsstöd (sekreteress)