



Styrelseärende
Styrelsen 2021-06-03
Ärende 9
Dnr SB 2021/141

Handläggare: Emil Westerdahl
Telefon: 08-508 377 10
Projektledare: Mattias Karlsson
Telefon: 08-508 365 25

Genomförandebeslut, avseende upprustning inom fastigheten Oslo 4, Husby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Genomförande av upprustning inom fastigheten Oslo 4 till en total investeringsutgift om 218 mnkr, inklusive moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 24 maj 2021

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Svenska Bostäders styrelse föreslås besluta om genomförande av upprustningen inom fastigheten Oslo 4 i stadsdelen Husby, adress Oslogatan 36, 38, 40 och 42. Fastigheten innehåller 152 lägenheter, varav 16 lägenheter avser en påbyggnad som inte omfattas av upprustningen.

Totala investeringsutgiften är 218 mnkr inklusive moms. Utöver det belastas fastigheten med ett hyresbortfall på grund av evakuering av hyresgäster under 12 månader motsvarande 13 mnkr. Projektet avser upprustning av fyra bostadshus inklusive gården. Husen är av typen loftgångshus med fyra mindre lägenheter i trapphuset i respektive huskropp. De är byggda på slutet av 70-talet och är fem våningar höga. Renovering ska utföras i lägenheterna och i allmänna utrymmen. Renovering ska även ske av tak, fasad och gård. Syftet med projektet är bland annat att minska driftkostnaderna, sänka kommande underhållskostnader, samt höja komforten och öka upplevelsen av trygghet för de boende.

Bakgrund

Renovering av fastigheten Oslo 4 är en fortsättning på den övergripande renoveringen av bostadshusen som startades 2009 i Husby. Grannkvarteren till Oslogatan, fastigheterna Molde 1-5 och Trondheim 1-7 är utförda år 2009-2019. Därefter startade renovering av Oslo-kvarteren där det nu är aktuellt att utföra renovering i fastigheten Oslo 4.

Ärendet

Fastigheten Oslo 4 är en fortsättning likt de redan renoverade fastigheterna i Husby. Husen från 70-talets miljonprogram har nått sin livslängd för installationer, vvs och el. Här är också mycket av inredningen i plast som inte längre håller. Byggnadernas energianvändning är hög på grund av dålig isolering, luftläckage och ventilation utan återvinning.

I fastigheten har det de senaste åren varit mellan 25-30 vattenskador. Svenska Bostäders försäkringsbolag har sedan några år avisat att de inte reglerar vattenskador som orsakats av ledningar eller takläckage på Oslogatan då de är bedömda som uttjänta.

Samråd för Oslo 4 har genomförts och där upprustning lika tidigare kvarteren har diskuterats. Samrådsgruppen har haft möjligheten att välja mellan två olika standardnivåer, bas och utökad nivå, där samrådsgruppen har valt basnivå.

Projektomfattning

Installationer inom fastigheten Oslo 4 har uppnått sin tekniska livslängd och bör bytas ut och moderniseras. Klimatskärmen förbättras. Nytt badrum/wc, nya kök och vitvaror, nya ytskikt i lägenheter, nya säkerhetsdörrar, renovering av källare och allmänna utrymmen.

Befintlig ventilation ersätts med ny till- och frånluftsventilation med återvinning (FTX). Nya vatten- och avloppsledningar, ny värme, nya elinstallationer med centraler och mätare.

Loftgångar och balkonger får nya skärmar och skärmtak över entréer byts. Befintliga fönster behålls då de redan bytts ut i ett tidigare skede.

Renovering av fasader med tilläggsisolering, tak renoveras med ny isolering, nya brunnar och tätskikt samt får bättre fall.

Gården rustas upp för att skapa en trygg och hållbar utemiljö för de boende.

Lägenhetstyper Kv Oslo 4

2 rok – 47 kvm – 16 st

2 rok – 67 kvm – 40 st

3 rok – 82 kvm – 60 st

4 rok – 93 kvm – 20 st

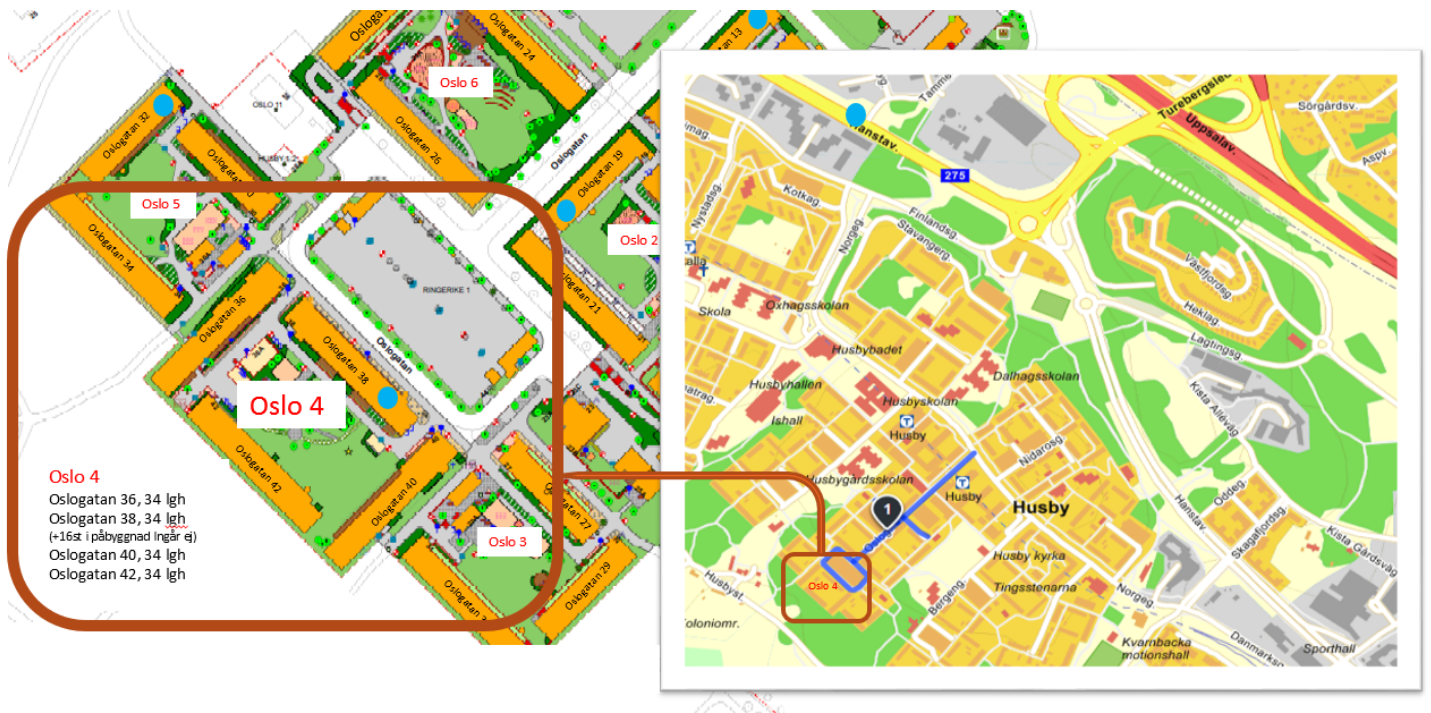


Bild 1. Läget för Kv. Oslo 4 i Husby.



Bild 2. Vy över fastighetens innergård.

Geografiskt område

Hyresnivåer i området

Normhyran för en 3 Rok på 77 kvm för Oslo 4 är 974 kr/kvm.

Normhyran för Svenska Bostäders bestånd i Husby för en 3 Rok på 77 kvm är 1134 kr/kvm.

Hur attraktiva lägenheterna är i området

I Husby är fastigheterna Oslo attraktiva då de ligger centralt med närhet till centrum och kommunikationer. Samtliga hus har hiss. Många av de boende som flyttas under upprustningen av fastigheten önskar flytta permanent till det redan upprustade huset på

Oslogatan 24 eller till det snart färdigställda huset på Oslogatan 34. Alternativt vill de återflytta efter upprustningen.

Kötider

Kötiden är 8,8 år enligt uppgift från Bostadsförmedlingen.

Bostadsförmedlingen betonar att vi förmedlat en del korttidsavtal under 2020 och detta ger en något skev bild av kötiden då det oftast krävs färre kö-poäng för att få ett korttidsavtal.

Omsättningen på lägenheter

Omsättningen under år 2020 enligt följande:

- antal förmedlade lägenheter i Husby var 248 st.
- totalt antal lägenheter i Husby uppgick till 2361 st.
- omsättningen uppgick till 10,5 %.

Stadsmiljö

Kvarteret sluttar ner från Norgegatan mot det populära Järvafältet i sydväst. Oslo 4 är den fastighet som ligger närmast Järvafältet. Kvarteren Oslo ligger mellan kvarteren Molde och Trondheim och har ett gemensamt gångstråk med gångbroar som knyter samman dessa. Stråket stäcker sig från Akalla till Kista samt ner mot Järvafältet. Tanken med detta gångstråk var att knyta samman kvarteren och på så sätt få liv och rörelse i området utan biltrafik in på själva boendet, se bild 1 ovan.

Boende i området

Största delen av befolkningen är vuxna i åldern 25-64 år och utgör 55% av befolkningen i Husby. Barn i åldrarna 1-19 år utgör 25%. Snittåldern bland boende i Oslo 4 är 49 år.

I Husby är 39% av befolkningen trångbodda (2019) att jämföra med Stockholm som helhet med 19%.

Kommunikationer

Boende har nära till tunnelbana och busslinjer.

Service

I Husby Centrum finns tillgång till restauranger, mindre butiker, apotek, vårdcentral, bibliotek, medborgarkontor, Kulturskolan och Kulturhuset/Stadsteatern.

Husbygårdsskolan ligger intill Husby Centrum. I närheten ligger en idrottshall och ett badhus. Husby ingår i Rinkeby-Kista Stadsdelsområde. Stadsdelsförvaltningens kontor ligger i Kista som är en kort promenad från kvarteret och Kistagallerian erbjuder mer omfattande utbud av service till de boende.

Syfte, mål och hållbarhetsaspekter

Svenska Bostäders arbete och mål för ombyggnation är att bidra till de tre inriktningsmål som kommunfullmäktige har beslutat för Stockholms Stad. Upprustningen av Oslo 4 bidrar till dessa mål:

- 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

Projektets effektmål är att skapa en boendemiljö som uppfyller våra kunders önskemål om vad en modern lägenhet ska innehålla. Detta tillsammans med en lägre förvaltningskostnad genom de energiatgärder och underhållsåtgärder som utförs i samband med upprustningen.

Projektet har arbetat fram följande projektmål för projektet:

- Ekonomi – Projektet ska färdigställas inom beslutad budget och projektram.
- Tid – Projektet ska färdigställas enligt med förvaltningen överenskommen tidplan.
- Nöjd kundindex – Resultat på ombyggnadsenkäten ska uppnå 85 %.
- Trygghetsindex – Resultat på ombyggnadsenkäten ska uppnå 79 %.
- Energi – Målet är minst 30 % reduktion av energianvändningen.
- Kvalitet – Noll entreprenadfel vid inflyttning.

Ekologisk hållbarhet

Ett miljöprogram har tagits fram för projektet som ligger till grund för projekteringen och produktionen. Projektet strävar efter att projektera enligt samma nivå som Miljöbyggnad silver. Dock är erfarenheten att förbrukning av varmvatten överstiger normen vilket bidrar till att silver ofta inte nås. Därav har beslut tagits att husen inte ska certifieras men att prestanda motsvarande Miljöbyggnad brons eller bättre ska uppnås.

Intill Oslo 4 finns en stor miljöstuga för källsortering. I samband med renovering av kök sätts ventilerat kärl för matavfallsinsamling in under diskbänken. Möjligheten att lämna sitt matavfall i särskilda skåp kommer att finnas i närheten av fastigheten. Alla hushållssopor går via sopsugsanläggningen som funnits ända sedan byggåret till avfallsstationen i Akalla. Den hanteringen har fungerat bra och behålls i sin helhet utan åtgärd.

Genom att installera ny effektiv ventilation med värmeåtervinning (FTX ventilation) och ny värmeinstallation samt tilläggsisolering och tätning av husen, minskas energianvändningen.

Svenska Bostäders gårdar är en del av stadens grönstruktur och ska därför också bidra till gröna spridningsvägar och främja biologisk mångfald. Gården Oslo 4 gränsar till Järvafältet och utgör en viktig del i att bidra till gröna spridningsvägar för fåglar, fjärilar och insekter i stort, se bild 2 ovan.

En inventering av gården på Oslo 4 har utförts i början av projektet för att identifiera både ytor och material som kan sparas eller återanvändas. Gården har generöst med grönytor och ett antal vuxna äldre träd.

Gårdens befintliga funktioner och ytor behålls i stor utsträckning. Hanteringen av schakt- och fyllnadsmassor minimeras på så vis.

Fyra stora kastanjer och två prydnadsapelträd kommer att sparas och skyddas under byggtiden. Träd levererar viktiga ekosystemtjänster, de skuggar och reglerar lokaltemperaturen hjälper till att binda skadliga partiklar och bidrar till luftrening, minskar ljudnivån från omkringliggande buller och reducerar och fördröjer dagvatten. Träd har också en förmåga att binda och lagra kol. Kastanjerna som sparas är vuxna, äldre träd som blommar och är därmed särskild viktiga värdar för många insekter och fåglar.

En förstärkande åtgärd vi kommer att göra är att plantera nya träd och större solitärbuskar samt sätta upp fågelholkar eller insektshotell på lämpliga platser på gården.

Även en del befintliga planteringsytor kommer att sparas. På de ytor vi anlägger nya planteringar kommer vi använda biokolsblandad jord för att bidra till rening och ökad kolsänka. Ett differentierat växtmaterial eftersträvas genom träd, buskar och perenner för att bidra till en ökad biologisk mångfald med hänsyn till pollinerande insekter.

Oslo 4 är klassad med låg risk i en skyfallskartering som utförts. En del av de hårdgjorda ytorna kan med hjälp av höjdsättning avvattnas mot omkringliggande gräsytor eller planteringar. Detta medför att belastningen på dagvattennätet minskar.

Exempel på sådant som vi planerar att återbruka är kantsten och klätterlekredskap. Fallskyddsunderlag under lekredskapen kommer utföras i miljöanpassat material. På en del av lekplatsytan kommer vi använda Corkeen som är ett miljöanpassat material men har även bättre infiltrationsförmåga och bidrar därmed till fördröjning av dagvatten.

I projektet planerar vi för solceller på tre av de fyra taken. Befintlig tvättstuga på gården har sedan tidigare ett sedumtak som bevaras.

Byggprodukter ska kontrolleras med hjälp av Byggvarubedömningen och för miljöanpassade produktval.

Social hållbarhet

Digitalt samråd har genomförts via ett program som alla har tillgång till när man har en mailadress och tillgång till internet. För att säkerställa att så många grupper som möjligt blir delaktiga har vi som komplement till mail delat ut skriftlig information i en informationsbroschyr om den digitala presentationen. Efter varje samrådsmöte har minnesanteckningar delats ut till alla boende. I porten anslogs vilka som ingick i samrådsgruppen. Detta för att förenkla för övriga hyresgäster att kontakta gruppen och förmedla sina åsikter.

Utemiljön kring husen är en förlängning av hyresgästernas hem. En förutsättning för att gården ska vara jämställd är att den är tillgänglig och upplevs som trygg och omhändertagen. I början av projektet sickade vi ut en enkät till alla hyresgäster i fastigheten Oslo 4. Exempel på frågor som ställs i enkäten är hur man upplever gården, om det finns platser på gården som uppskattas eller undviks, om lekmiljön kan förbättras, eller om det finns tillräckligt många platser för cykelförvaring. På Oslo 4 fick vi i svaren synpunkter om t.ex. lek och dess fallunderlag och önskemål om en särskild typ av gunga som vi tog hänsyn till i projekteringen.

När det gäller lekmöjligheter för barn finns det utöver styrda platser för aktivitet möjlighet till fri lek på gårdens gräsmatta som är en stor öppen yta med mindre höjdskillnad som lockar till lek och spring.

Ett ytterligare önskemål som framkom i enkäten var att de boende önskade en sittplats med tak. Även detta har tagits hänsyn till i projektet och befintlig sittplats i anslutning till klätterlekplatsen utökas med ny platt yta, pergola och nya möbler.

God tillgänglighet planeras till och från entréer för att nå viktiga målpunkter på gården. Enkelt avhjälpta hinder åtgärdas genom att mindre nivåskillnader byggs bort och

handledare sätts upp vid brantare lutningar. För att förbättra tillgängligheten till de styrda platser för lek byts fallskyddsunderlaget som idag består av sand. Portarna förses med automatiska öppnare.

Trygghetsaspekten ses över på ett övergripande plan med helheten, både utemiljö, inomhusmiljö, belysning så det skapas ett helhetsgrepp för att öka trygghetsupplevelsen. Exempel på åtgärder för att öka tryggheten är förstärkt belysning på loftgångarna, belysning i trapphuset och även i dolda utrymmen under trappan. Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna monteras och befintliga fönster med säkerhetsglas mot loftgång behålls. Loftgångsräcken förses med glaspartier för genomsiktighet så man inte kan gömma sig bakom. I brandutrymningstrapphusen byts plåtväggarna till perforerad plåt med insyn och belysning installeras.

El-lås med behörighetssystem installeras till portarna och postfack.

Gårdsinventeringen och enkätsvar resulterade i att den befintliga belysningen kommer att bytas mot ny stolp- och pollarbelysning. För att säkerställa att det inte förkommer mörka och otrygga ställen har en belysningsberäkning utförts.

Vid plantering av ny växtlighet väljs träd och solitärbuskar som är uppstammade tillsammans med låga marktäckande buskar eller perenner för genomsiktighet och överblickbarhet över gården.

Svenska Bostäder arbetar aktivt för att erbjuda arbetslösa ett arbete. I enlighet med entreprenadavtalet med entreprenören tas CV och kontaktuppgift för minst en arbetssökande in genom Jobbtorget. Entreprenören ska anställa minst en person därigenom.

Kvalitet

Kvalitetsarbetet följer Svenska Bostäders Ombyggnadshandbok.

Tidplan

Tidplanen är upprättad utifrån tidigare fastigheter i Husby. Den är utformad med överlapp mellan de olika etapperna för att på så sätt skapa så hög effektivitet och smidighet som möjligt i produktionen. Start är planerad till oktober 2021 och hela fastigheten beräknas färdigställd december 2023, se bild 3 nedan.

Tanken är att erbjuda boende permanent flytt från kv Oslo 4 till kv Oslo 5 och 6 i syfte att minska flyttkostnader.

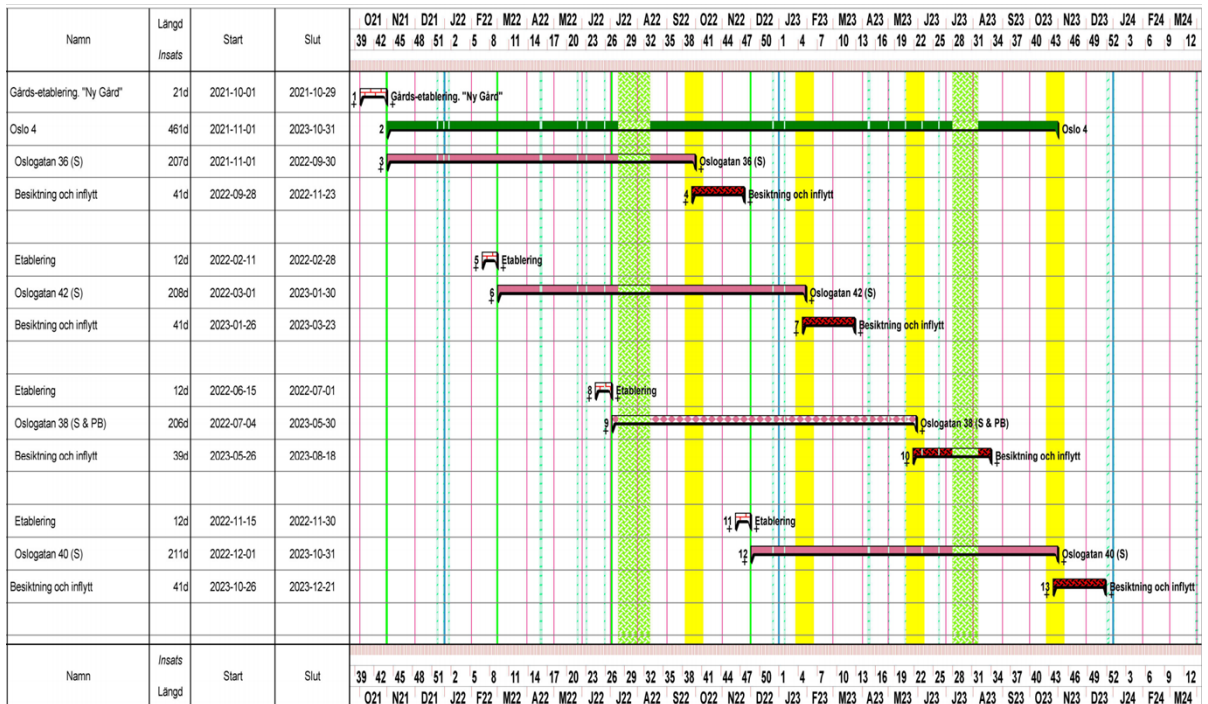


Bild 3. Illustration över projektets tidplan.

Ekonomi

Investeringen omfattar 218 mnkr. Fastigheten belastas också med ett hyresbortfall på grund av evakuering av hyresgäster under 13 månader motsvarande 13 mnkr. Mer utförlig information finns i bilaga 1.

Hyran i 2021 års nivå är 6 250 kr/månad för en normlägenhet på 77m².

Efter ombyggnationen uppskattas hyran i 2021 års nivå till 7 655 kr/månad för en normlägenhet på 77m².

I projektet finns inga lokaler, endast ett fåtal små förråd och lägenhetsförråd.

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

Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs upp genom prognosarbete en gång per månad. Terialprognos upprättas tre gånger per år till bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen.

En slutredovisning av projektet tas fram efter avslutat projekt. I slutredovisningen redovisas även resultatet på hållbarhetsaspekter och övriga mål.

Risker

Tabell 1. Sammanfattning av risker.

Risk	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Åtgärd/kommentar
Budget överskrids	2	4	8	Noggranna budget-kalkyler, kontinuerlig kostnadsuppföljning av samtliga discipliner. Där samtliga medverkar till kostnadseffektiva beslut.
Tidplan hålls inte	1	5	5	Etappindelad produktion med kontinuerlig uppföljning av detaljerade tidplaner för varje disciplin. Entreprenören har levererat samtliga utförda huskroppar i tidigare projekt enligt tidplanen.
Bygglov godkänns inte	1	3	3	Tidig dialog med SBK. Kvalitetsprogrammet för Husby följs.
Produktionstekniska risker	1	3	3	Produktionstekniska lösningar är prövade i identiska fastigheter i tidigare projekt med tillfredställande resultat.
Pandemins påverkan	1	3	3	Svårbedömt. För tidigare etapper i projektet har det har varit sjukfrånvaro men det har inte varit märkbar påverkan i produktionen.

Organisation

Bolaget har utsett en intern projektledare samt en organisation med interna stödfunktioner bestående av fastighetsingenjör, intstillationsledare el/vvs/hiss. Vidare ingår förvaltningsorganisationen distrikt Järva.

Projektets entreprenadform är en totalentreprenad enligt ABT 06 som utförs i samverkan med entreprenören M3 Bygg.

Totalentreprenaden kommer att samordna sina arbeten med följande entreprenader som också ingår i projektet:

- Installation av fibernät för bredband
- Hiss
- Plantering av växter
- Gatu- och ledningsarbeten
- El- och telearbeten i respektive nätägares regi
- Kabel-TV-arbeten i nätägarens regi
- Fjärrvärmearbeten i nätägarens regi

Arkitekt är Södergruppens arkitekter.

Kommunikation

Arbetet sker enligt Svenska Bostäders kommunikationsplan i ombyggnadsprojekt.

Bilagor

1. Ekonomiska förutsättningar Oslo 4 (**sekretess**)
-