



Styrelseärende
Styrelsen 2021-06-03
Ärende 10
Dnr SB 2021/122

Handläggare: Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50
Handläggare: Fredrik Ljungholm
Telefon: 08-508 371 26

Till styrelsen

Reviderat inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 140 hyresbostäder inom fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 421 mnkr inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av ca 140 hyresbostäder, till en total investeringsutgift om 421 mnkr inklusive moms.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 24 maj 2021

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Bolaget tillskapar ca 140 lägenheter och ersätter gammalt parkeringshus inom fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede. Bolaget bidrar i och med detta till stadens mål i flera avseenden.

2017 togs ett inriktningsbeslut om en investering på 319 mnkr för ca 100 lägenheter, men efter omarbetning har antalet lägenheter ökat till ca 140 vilket innebär att den totala investeringsutgiften istället beräknas till 421 mnkr. Därför behövs ett reviderat inriktningsbeslut innan projektet fortsätter framåt.

Byggstart kan preliminärt ske 2022.

Bakgrund

Svenska Bostäder ska aktivt arbeta för och bidra till att Stadens mål avseende antal nyproducerade lägenheter uppfylls. Målet för Svenska Bostäder är att påbörja 200 nya lägenheter år 2022.

Svenska Bostäder äger och förvaltar en stor del av de bostäder och lokaler som finns i Dalen och de närliggande stadsdelarna Björkhagen, Kärrtorp och Bagarmossen. Bolaget har en väl fungerande förvaltningsorganisation och stora möjligheter att på ett bra sätt ta hand om ytterligare nyproduktion.

Projektet har varit uppe för inriktningsbeslut 2017, men efter uppdaterad ekonomisk analys, en fördjupad analys av lägenhetsfördelning, samt inarbetning av vind som tillkommande BOA, har projektet tillfört fler lägenheter och förändrats så mycket att ett nytt inriktningsbeslut behövs.

Ärendet

Projektets läge

Projektet avser fastigheten Dalen 21 som ligger nära Dalen Centrum, söder om Stockholms innerstad. Närmsta tunnelbanestation är Sandsborg som ligger längst gröna linjen, se Bild 1. Svenska Bostäder äger Dalens centrum och har ett distriktskontor lokaliserat i Dalens centrum.



Bild 1. Dalen 21 nära Dalen Centrum och tunnelbanestation Sandsborg.

Projektets utformning

Projektet omfattar ca 140 lägenheter, ett underjordiskt garage i 2 plan för ca 150 bilar samt 2 mindre lokaler i markplan. Bebyggelsen varierar i höjd mellan 5-8 våningar över mark, lägst är trapphusen närmast Brf:en på Bersågränd. Totalt innefattar projektet 8 trapphus, se Bild 2 nedan.

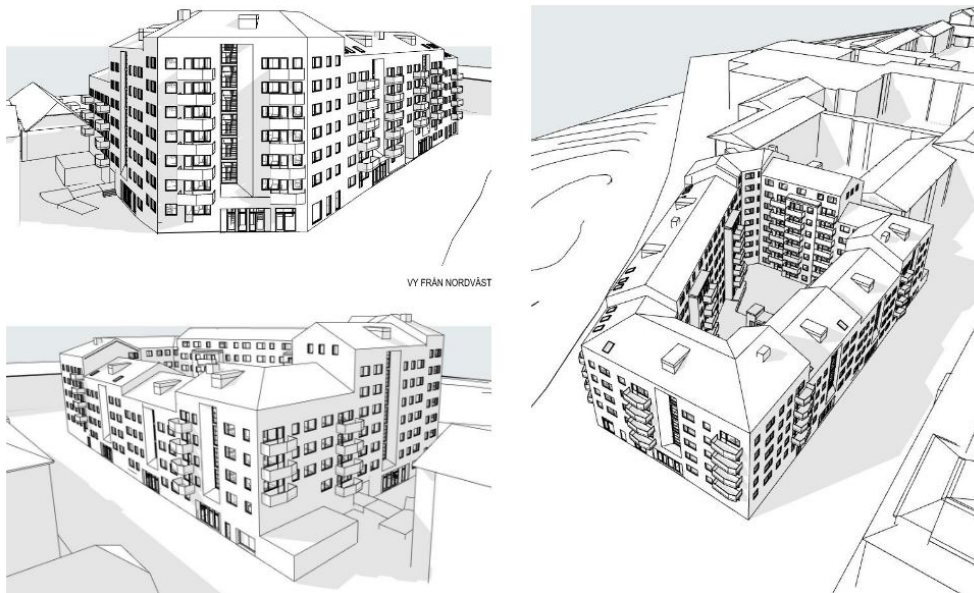


Bild 4. 3D-vyer.

Lägenhetsfördelningen i detta skede är följande:

1rok	36st, 30-36kvm Boa
2rok	33st, 44-63kvm Boa
3rok	31st, 62-84kvm Boa
4rok	40st, 82-96kvm Boa

Parkeringslösning

Parkering för blivande hyresgäster kommer förläggas i garage inom bostadskvarteret. Befintligt garage rivs och ersätts med nytt underjordiskt garage i två plan. Det projektspecifika p-talet är 0,45 med mobilitetsåtgärder motsvarande en nivå mellan enkel och medel inarbetade.

Exempel på mobilitetsåtgärder är enkelt tillgängliga cykelrum, plats för enkel cykelverkstad, plats för lådcykelpool, plats för bilpool, informationspaket om kollektivtrafik.

Garaget kommer rymma ca 150 p-platser, målet är att kunna erbjuda 20% laddplatser enligt önskemål från Stockholm Parkering.

Med 140 lägenheter är kvarterets egna behov 63 p-platser, resterande platser kommer erbjudas övriga boende i området genom Stockholm Parkering.

Cykeltalet ska vara inom spannet 2,5-4 platser per 100kvm ljus BTA. För projektet behöver ca 300 cykelplatser anordnas. De flesta kommer ligga i cykelrum med ingång direkt från gatan, ett fåtal kommer ligga utomhus.

Även om parkeringsnorm uppfylls, och andra mobilitetsåtgärder vidtas, kommer bolaget tillsammans med andra verksamheter inom Stockholms stad, undersöka möjligheten att tillskapa fler parkeringsplatser i närområdet.

Utmaningar

En teknisk utmaning är att trots en liten yta, med flertalet ledningar som omsluter kvarteret få till det underjordiska garaget i två plan utan att stöta på problem.

Förutsättningarna ser goda ut enligt den geotekniska undersökningen då vi troligen slipper problem med både grundvatten och bergschakt.

En annan utmaning är att få ihop kalkylen som ska inkludera bygget av ett stort garage med nästan 90 p-platser fler än kvarterets egna behov, rivning av ett stort befintligt garage samt rivning och återuppbyggnad av en elnätstation. För att öka förutsättningarna för att detta ska vara möjligt behöver projektet tillräckligt stor volym och att det är yteffektivt. Hur lösningen detaljprojekteras och därefter godkänns i bygglovsskedet är därför kritiskt.

Dessutom kräver projektet samordning med staden, som visserligen inte är svår men måste bevakas noga. Stadens projektering och tidplan ska matcha vår entreprenad, och vice versa, för att undvika onödiga dubbelarbeten. Exempelvis får vägar, gång- och cykelvägar, planteringar inte färdigställas av staden för tidigt då risken är att husproduktionen skadar dem.

Mål och hållbarhetsaspekter

Projektet bidrar till Svenska Bostäders mål att byggstarta ett antal lägenheter under året. Projektet ligger även i linje med Svenska Bostäders övergripande mål

- att vår service är kundorienterad, proaktiv och effektiv.
- att våra stadsmiljöer och fastigheter är hållbara och trygga.
- att vår ekonomi är långsiktigt hållbar.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska byggas enligt Miljöbyggnad Silver, vilket utöver att följa lagkrav innebär att byggnaderna ska prestera på en högre nivå än rådande BBR-krav gällande exempelvis solskydd, ljudmiljö och ventilation. Projektet ska även följa Stockholms stads hållbarhetskrav för nyproduktion som innefattar områdena Hållbar energianvändning, Miljöanpassade transporter, Hållbar mark- och vattenanvändning, Resurseffektiva kretslopp, Giftfritt Stockholm samt Sund inomhusmiljö.

Projektet har ett mål att hålla nere den totala energiförbrukningen och siktar på att hamna en bit under Stadens krav på $55 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp,år}}$. Detta genom att bygga in fler energibesparande åtgärder så som solceller, solfångare, avloppsåtervinning, geo-ftx, bättre u-värden på byggdelar, eventuellt beräkna köldbryggor, IMD samt en omfattande mätplan för att lättare hitta ineffektiviteter i systemet och göra injusteringen lättare. Utredning kring vilka åtgärder som är aktuella pågår i skrivande stund.

Hantering av övertemperaturer utreds genom en solvärmelastberäkning, utsatta byggdelar skyddas genom tex persienner, styrning av frikyla, ventilation m.m. Geo-ftx ger i teorin möjlighet att med enkla medel kyla tilluften sommartid men kyleffekten är begränsad.

Lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas men kan vara svårt att uppnå då nästan all fastighetsyta bebyggs. Förutsättningarna för infiltration är goda på platsen då fastigheten ligger på en rullstensås men närheten till garaget gör detta till en risk för inträngande vatten. Är inte infiltration möjlig ska istället en del av vattnet fördröjas i magasin innan det släpps ut på dagvattennätet. Projektet

kommer förbättra dagvattensituationen då nästan hela fastigheten idag är hårdgjord utan några särskilda åtgärder att fördröja eller infiltrera dagvattnet.

Fastigheten har i stort sett bara en innergård där det går att arbeta med växtlighet. Där anläggs grönytor i så stor utsträckning som möjligt utifrån garagebjälklagets bärighet och BBR-krav på ljusa lägenheter. Planteringar reflekterar ljus dåligt vilket är ett problem för lägenheterna längst ner. Positivt är att planteringarna ger möjlighet att ta hand om en liten andel dagvatten. På taken kommer det sitta solceller och solfångare.

Projektets klimatpåverkan ska utredas genom en livscykelanalys (LCA) för att följa upp miljöpåverkan.

Byggmetoden är bjälklag och bärande lägenhetsskiljande väggar i betong samt vertikalbärande stålpelare i utfackningsväggar.

Projektet ger förutsättningar för att på ett hållbart sätt kunna hantera avfall. Fastigheten kommer anslutas till den befintliga sopsugen i området för hantering av restavfall. Ett miljörum med möjlighet för källsortering kommer finnas, det kommer även vara tillgänglig för bolagets hyresgäster på intilliggande fastighet. Ett separat rum för hantering av matavfall kommer finnas.

För att säkerställa och följa upp att vi bygger med bästa möjliga material ur miljösynpunkt kommer samtliga byggprodukter som hanteras i projektet kontrolleras och styrs mot giftfria material med hjälp av Byggvarubedömningen.

Social hållbarhet

Genom satsningen Rättvist Byggnad arbetar vi för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Vi samarbetar också med organisationen Håll Nollan för att minska antalet arbetsplatsolyckor.



Bild 5. Gatuvy från Åstorpsringen befintlig situation.

I planbeskrivningen finns bland annat följande att läsa "Att ersätta parkeringsdäckens slutna betongsidor med levande bottenvåningar är positivt för området och den upplevda tryggheten. Förslaget ger Dalens centrum en välkomnande och tydlig entré från söder. Ett bostadskvarter med lokaler i

bottenvåningen och med en platsbildning mot söder ger även Kyrkogårdsvägen ett värdigt fondmotiv", se Bild 5 för befintlig vy av kvarteret.

Projektet bidrar även med två lokaler, den ena är belägen i kvarterets södra ände och den andra i trapphuset närmast tunnelbana samt Dalen centrum.

Tidplan

Exploateringskontoret projekterar sina arbeten kvartal 1/kvartal 2 -21, annonserar kvartal 2 -21 och handlar upp kvartal 3 -21 och är preliminärt klara med ledningsomläggningar och vägflytt på Åstorpsringen kring årsskiftet 21/22.

Ledningsarbeten som inte Exploateringskontoret sköter handlar främst om nödvändig flytt av elstråk på Bersågränd samt provisorisk flytt av elnätstation på fastigheten Dalen 18. Dessa arbeten tar cirka 6 månader från beställning till färdig flytt, om dessa arbeten kan beställas av Ellevio innan genomförandebeslutet skulle detta spara mycket tid men det innebär samtidigt en ekonomisk risk. Budgeten för förberedande ledningsarbeten är uppskattningsvis 2-3mnr exkl. moms.

Svenska Bostäders projektering pågår och förfrågningsunderlaget kommer vara klart kring sommaren -21. Byggstart kan ske kvartal 2 -22 förutsatt att förberedande ledningsflyttar är genomförda. Om ledningsflyttar inte kan utföras i förväg är troligen byggstart möjlig kring årsskiftet -22/23.

Exploateringsavtal finns sedan 2019-06-28, detaljplanen vann laga kraft 2020-09-21. Enligt exploateringsavtal ska alla åtaganden enligt detaljplan vara färdigställda 5 år efter laga kraft, om projektet inte genomförs kommer ett vite falla ut på Svenska bostäder. Byggtiden är preliminärt 3 år.

Förutsatt att detta inriktningsbeslut fattas i bolagsstyrelsen i Dalen 21 kan ärendet komma till Kommunfullmäktige för inriktningsbeslut i september -21.

Ekonomi

Investeringen omfattar 421 mnr. Utöver beräknad investeringsutgift, får Svenska Bostäder uteblivet driftnetto i befintligt garage under nyproduktionstiden.

Hittills är cirka 7 mnr upparbetat i projektet.

Projektet bygger på att ett befintligt p-hus rivs och ersätts med underjordiskt garage 1 två plan med bostäder över. Bokfört värde för garaget är ca 900 tkr.

Hyresnivå i kalkylen är baserad på uppskattning om en potentiell presumtionshyra. Hyresnivån kommer överstiga gränsen för att få investeringsstöd.

Avkastningskravet är satt efter Datschas modell.

Projektet kommer genomföras som en Totalentreprenad.

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

Risk och kvalitet

Projekteringen följer Svenska Bostäders tekniska regler, avsteg dokumenteras och bedöms av Nybyggnadschefen.

Risikanalys M011 arbetas genom och stäms av i projektets olika skeden, se Bilaga 2.

Tabell 1. Risker i bilaga 2 med högst riskpoäng finns även redovisade i tabell nedan:

Risikfaktor	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Kommentar
Störning för kringboende	3	4	12	Produktionen ligger mitt i ett bostadsområde och den omfattar både rivning av befintligt garage, spontning och omfattande schakt utöver själva husproduktionen. En utmaning är att störa kringboende så lite som möjligt. Denna risk möts genom dialog och kontinuerlig information.
Bygglov	3	3	9	Projektet är omarbetat jämfört med förstudien och det finns risk att justeringar av handlingarna kommer efterfrågas.
Svart arbetskraft	2	3	6	Osund konkurrens, dåliga arbetsvillkor, bortfall av skatteintäkter mm. Vi arbetar med Rättvist byggande och gör arbetsplatskontroller för att upptäcka missförhållanden.
Arbetsplatsolyckor	1	5	5	SB deltar aktivt med arbetsmiljöarbetet, delta vid skyddsronder för att hjälpa till att förebygga dålig arbetsmiljö och onödiga risker.
Mutor och hot	2	4	8	SB kan hjälpa till med kontroll av UE för att hjälpa platsorganisation och projektledning.
Lågt NKI och dålig hantering av garantifel.	2	4	8	Dessa hänger ihop men är svåra att komma åt. Vi utför en serie försyner/besiktningar för att tidigt som hitta kvalitetsbrister. Vi skriver även att Entreprenören ska ansluta sig till SB:s felanmälningssystem vilket underlättar uppföljning.

Organisation

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs inom bolagets ordinarie organisation.

Kommunikation

Arbetet sker enligt Svenska Bostäders kommunikationsplan i nybyggnadsprojekt. Under byggtiden kommer kringboende fortlöpande att informeras om pågående byggnadsarbeten.

Bilagor

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
2. M011 Riskanalys