



Styrelseärende
Styrelsen 2021-12-09
Ärende 6
Dnr SB 2021/122

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

Till Styrelsen

Genomförandebeslut, nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Genomförande av nybyggnation i Kv. Dalen 21, som omfattar 140 hyresbostäder och två lokaler till en total kostnad om 460 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnation av 140 hyresbostäder och två lokaler till en total kostnad om 460 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 29 november 2021

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Bolaget bygger 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. Projektet har ett särskilt högt fokus på miljö- och klimatfrågor.

Bolagets styrelse fattade år 2017 ett inriktningsbeslut omfattande ca 100 nya lägenheter. Efter inarbetning av vind som tillkommande bostadsarea och därmed fler antal lägenheter (140 st) togs ett reviderat inriktningsbeslut våren 2021.

Kalkylerad investeringsutgift är 460 mkr och är nu baserad på slutförd systemprojektering.

Byggstart kan preliminärt ske år 2022.

Bakgrund

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

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

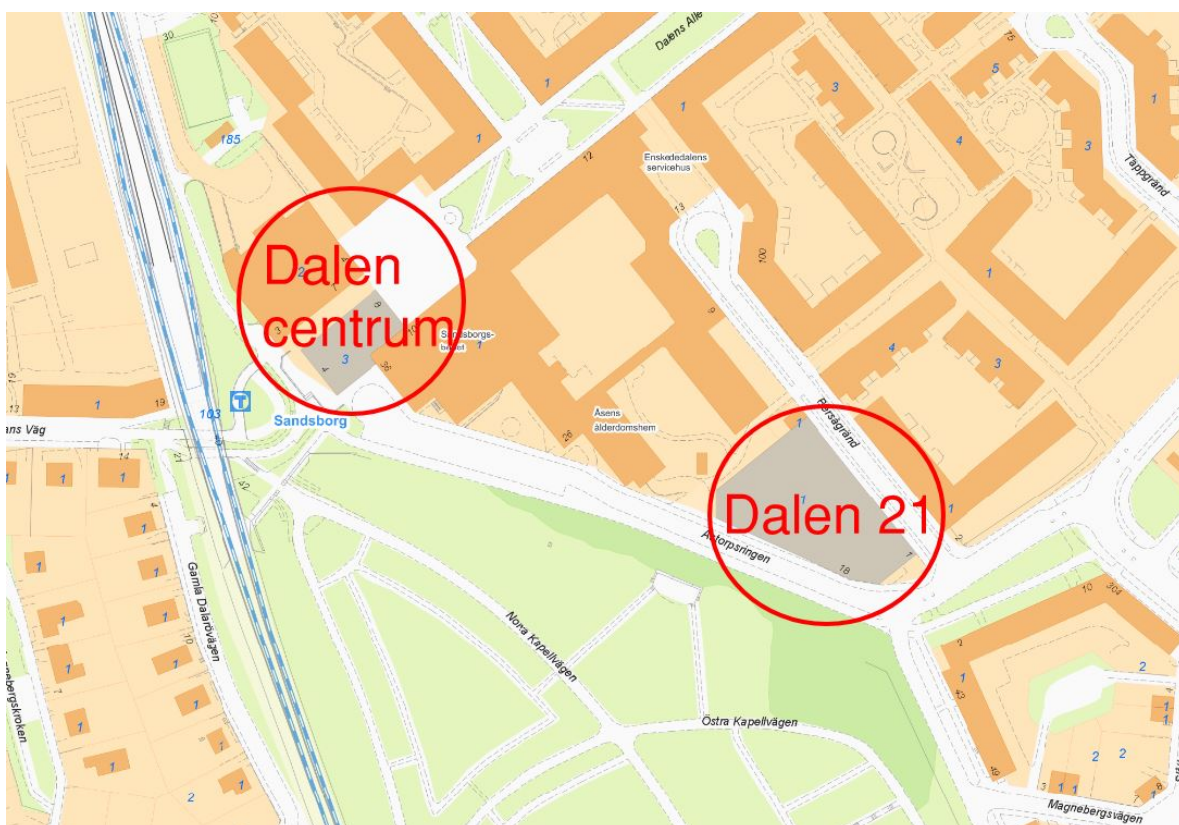


Bild 1. Dalen 21 nära Dalen centrum och tunnelbanestation Sandsborg.

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 nyproducerade bostäder.

Bolagets styrelse fattade 2017 ett inriktningsbeslut omfattande ca 100 nya lägenheter. Efter inarbetning av vind som tillkommande bostadsarea och därmed fler antal lägenheter togs ett reviderat inriktningsbeslut våren 2021. De kalkylerade kostnaderna har förändrats från tidigare ärenden. Den nu gällande kalkylen baserar sig på ett färdigt förfrågningsunderlag som innehåller fler detaljer och ger kalkylatorn större kännedom om projektet.

Ärendet

Projektets utformning

Projektet omfattar 140 lägenheter, ett underjordiskt garage i 2 plan för 144 bilar och 32 motorcyklar. Det finns 2 mindre lokaler i markplan. Bebyggelsen varierar i höjd mellan 5-8 våningar över mark, lägst är trapphusen närmast bostadsrättsföreningen på Bersågränd. Totalt innefattar projektet 8 trapphus, se Bild 2 nedan.

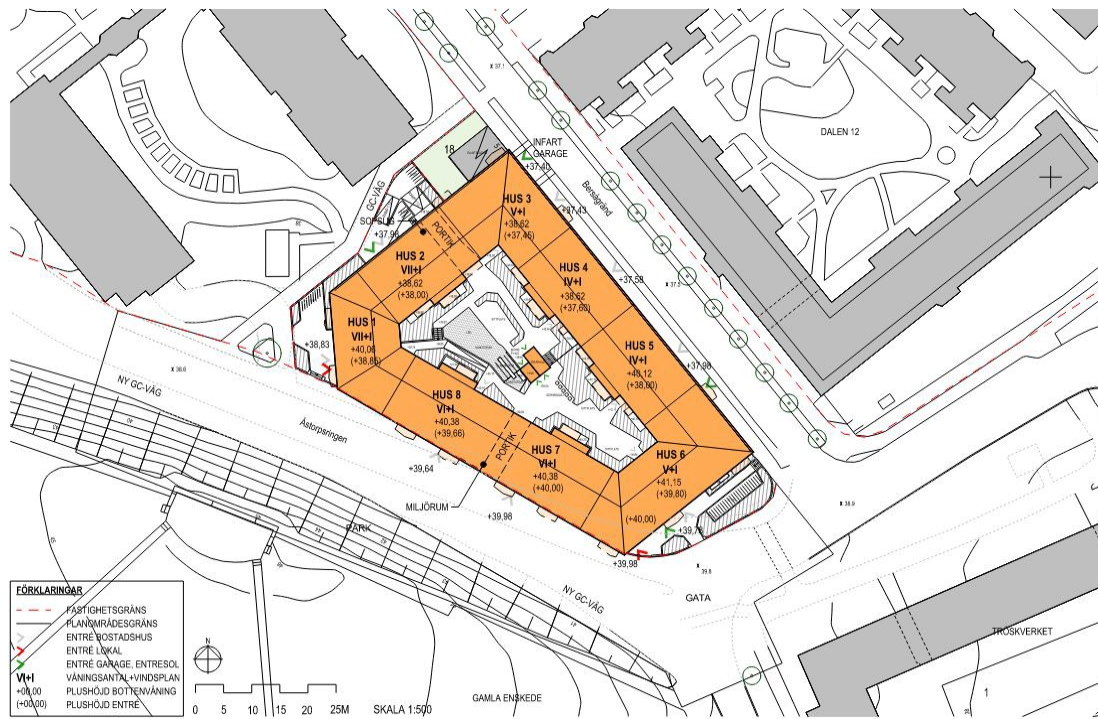


Bild 2. Situationsplan över projektet med de 8 trapphusen markerade.

Byggnaden kommer att putsas i gröna nyanser och ha en sockel av natursten eller sockelputs i avvikande kulör. Taket bekläs troligen med plåt samt solceller och solfångare. Innergården är helt underbyggd av garage, det kommer finnas planteringar, uteplatser, gemensamhetsyta och lekyta på gården.



Bild 3. Vy från Kyrkogårdsvägen.



VY FRÅN NORDVÄST

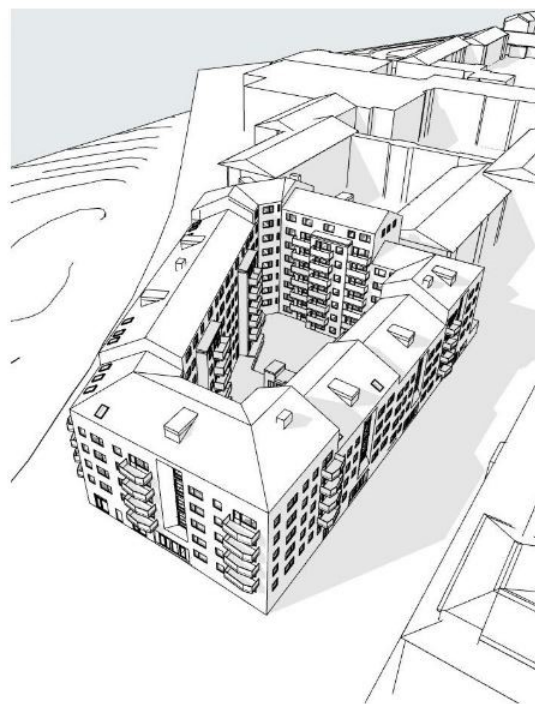


Bild 4. 3D-vyer.

Lägenhetsfördelningen i detta skede är följande:

| | |
|------|---------------------|
| 1rok | 36st, 30-36 kvm BOA |
| 2rok | 33st, 44-63 kvm BOA |
| 3rok | 31st, 62-84 kvm BOA |
| 4rok | 40st, 82-96 kvm 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 144 p-platser för bilar och 32 mc-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 Bersågränd, ett fåtal kommer ligga utomhus.

Även om parkeringsnorm uppfylls, och andra mobilitetsåtgärder vidtas, undersöker bolaget tillsammans med andra verksamheter inom Stockholms stad möjligheten att tillskapa fler parkeringsplatser i närområdet. Arbetet pågår fortfarande, det finns ett antal förslag som ska utredas vidare.

Utmaningar

En teknisk utmaning är det begränsade arbetsområdet. Det finns flertalet ledningar som omsluter kvarteret. Vi har bra underlag i form av samlingskartor och bra kontakt med Exploateringskontoret och ledningsägare men ledningarnas närhet till planerad spont är alltid något som måste bevakas noga. Metoden för kontroll blir troligen förbesiktningar, täta uppföljningar och vibrationsbegränsningar. Vid avvikelser måste arbetet pausas och utvärderas för att undvika skador.

De geotekniska förutsättningarna ser goda ut då vi troligen slipper problem med både grundvatten och bergschakt.

De ekonomiska förutsättningarna i projektet är besvärliga. Ett garage med en extra garagevåning utöver vad som behövs för projektets egna behov, rivning av ett stort befintligt garage och en elnätstation som ska både rivas, ställas upp provisoriskt och återställas belastar projektets ekonomi. För att få bättre förutsättningar har vi arbetat med nyttjadegraden genom förändrad lägenhetsfördelning samt skapat BOA på vinden som tidigare bara var förråd och fläktrum.

Projektet kommer kräva mycket samarbete med Exploateringskontorets arbeten med flytt av ledningar och gata. Själva samordningen är inte svår men kommer kräva noggrann planering och tät uppföljning för att fungera bra då deras arbeten sammanfaller med våra under en längre tid.

Mål och hållbarhetsaspekter

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

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

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska byggas i enlighet med Miljöbyggnad silver, vilket utöver att följa lagkrav innebär att byggnaderna ska prestera på en högre nivå än rådande BBR-krav gällande exempelvis ljus, solskydd, ljudmiljö och ventilation. Projektet ska också 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 ska nå kravet 55 kWh/m² A-temp och år med sikte på 45 kWh/m² A-temp och 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 (individuell mätning och debitering) samt en omfattande mätplan för att lättare hitta ineffektiviteter i systemet och göra injusteringen lättare. De omfattande energibesparingsåtgärderna kommer generera lägre driftkostnader, men exakt besparing är ännu ej inräknad i investeringskalkylen.

Projektet innefattar klimatanpassningsåtgärder. 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.

För att minska risken för översvämning planeras lokalt omhändertagande av dagvatten genom makadammagasin och infiltration men närheten till det underjordiska garaget är ett problem då infiltrationen medför en risk för inträngande vatten. Vi har projekterat en del av konstruktionen med mer omfattande tätskikt för att lösa problemet. Förutsättningarna för infiltration är goda på platsen då fastigheten ligger på en rullstensås. Projektet kommer förbättra dagvattensituationen då nästan hela fastigheten idag är hårdgjord utan några särskilda åtgärder att fördröja eller infiltrera dagvattnet.

Fastigheten har en innergård där grönytor anläggs 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. Taken kommer inte vara gröna då platsen behövs för både solfångare och solceller.

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. Utfackningsväggar är ett bra sätt att minska betongmängden i projektet och därmed också minska klimatavtrycket. Trästomme har inte varit aktuellt för detta projekt pga. begräsningar i detaljplanen och komplicerad form på byggnaden.

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 separat insamling 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 Byggande 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.

Genom att ersätta det befintliga parkeringsdäcket med ett bostadshus med levande bottenvåningar bedöms den upplevda tryggheten i området öka. Vidare bedöms byggnaden bidra till att ge Dalens centrum en välkomnande och tydlig entré från söder vilket bidrar på ett positivt sätt till platsens identitet.

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

Kvalitet

Kvalitetsarbetet följer Svenska Bostäders Nybyggnadshandbok. Avsteg ska dokumenteras, motiveras och godkännas av nybyggnadschefen.

Under produktionen följs nya arbetsmoment upp av sakkunniga från Svenska Bostäder tillsammans med entreprenören för att gemensamt se brister innan de hinner upprepas eller byggas in. Fokus läggs på byggdelar som erfarenhetsmässigt är besvärliga och lätt blir fel.

Förbesiktningar genomförs på dolda byggdelar.

Tidplan

Detaljplan har erhållits och vann laga kraft dat 2020-09-21.

Upphandling av entreprenaden beräknas ske med start Q4 2021.

Produktionsstart, dvs gjuten bottenplatta kan ske omkring Q4 2022.

Inflyttning kan tidigast ske omkring årsskiftet -24/25. Byggtiden beräknas vara 2,5-3 år, möjlighet till huvuddelar med etappvis inflyttning utreds när de Administrativa föreskrifterna för entreprenaden upprättas.

Ekonomi

Investeringen omfattar ca 460 mkr. Utöver beräknad investeringsutgift, får Svenska Bostäder uteblivet driftnetto i befintligt garage under produktionstiden motsvarande 2,5 mkr.

En högre investeringskostnad än i tidigare inriktningsbeslut grundar sig i att tidiga kalkyler är nyckeltalskalkyler vilka är baserade på ritningar i ett tidigt skede i byggprocessen. Den senaste kalkylen är en detaljerad kalkyl baserad på ett färdigt förfrågningsunderlag. De nya handlingarna ger kalkylatorn större kännedom om projektet samt ökad förståelse för delar som påverkar produktionskostnaderna. Om kommande entreprenadupphandling skulle ge indikation på att investeringsutgift överstiger nuvarande kalkyl, finns möjlighet att avbryta innan bindande avtal tecknas med entreprenör.

Hittills är cirka 15 mnkr upparbetat i projektet.

Projektet bygger på att ett befintligt p-hus rivs och ersätts med underjordiskt garage i 2 plan med bostäder över. Bokfört värde för befintligt garage är ca 900 tkr.

Hysesnivå i kalkylen är uppskattad presumtionshyra. Om förhandlingsöverenskommelse ej kan nås, kan det bli aktuellt med egen satt hyra. Hysesnivån kommer överstiga gränsen för att få investeringsstöd.

Projektet genererar avkastning enligt marknadskrav (Datschas modell). Se bilaga 1.

Projektresultat bör också ställas i relation till redan nedlagda kostnader för projektering och ett potentiellt vitesföreläggande i tecknat exploateringsavtal. Enligt tecknat exploateringsavtal utgår ett vite om 12 mkr vid utebliven byggnation.

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

Projektet kommer genomföras som en totalentreprenad.

Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs upp genom prognosarbete en gång per månad. Tertiälprognos 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.

Risk

Risikanalys M011 arbetas genom och stäms av i projektets alla skeden, se bilaga 2. Tabell 1 redovisar kvarvarande risker från M011 med riskvärde lika med eller över Riskstorlek 6 (röd risk i M011 startar från riskvärde 7).

Tabell 1. Sammanfattning av risker med riskvärde över 6 i M011.

| <u>Risikfaktor</u> | <u>Sannolikhet (1-5)</u> | <u>Konsekvens (1-5)</u> | <u>Riskstorlek</u> | <u>Kommentar</u> |
|---|--------------------------|-------------------------|--------------------|--|
| Får in för höga anbud | 3 | 4 | 7 | Svårt att gardera sig för konjunktur, prisutvecklingen på byggmaterial har på senare tid ökat i snabb takt. Oro kring cementtillgång kan också påverka prisbilden. SB försöker ta fram förfrågningsunderlag som är lätta att förstå, inte lägga omotiverat stora risker på TE för att göra projektet attraktivt att räkna på. |
| Störning för kringboende | 4 | 3 | 7 | 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 med kringboende. |
| Svart arbetskraft | 3 | 4 | 7 | Osund konkurrens, dåliga arbetsvillkor, bortfall av skatteintäkter mm. Vi arbetar med Rättvist byggande och gör arbetsplatskontroller för att upptäcka missförhållanden. |
| Bygglov | 2 | 4 | 6 | Projektet följer detaljplanen men är omarbetat jämfört med förstudien, det finns risk att justeringar efterfrågas. |
| Arbetsplatsolyckor | 1 | 5 | 6 | SB deltar aktivt med arbetsmiljöarbetet, delta vid skyddsronder för att hjälpa till att förebygga dålig arbetsmiljö och onödiga risker. |
| Mutor och hot | 2 | 4 | 6 | SB kan hjälpa till med kontroll av UE för att hjälpa platsorganisation och projektledning. |
| Lågt NKI och dålig hantering av garantifel. | 2 | 4 | 6 | Dessa hänger ihop men är svåra att komma åt. Vi utför en serie försyner/besiktningar för att tidigt 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. Riskanalys (sekretess)
-