



Styrelseärende
Styrelsen 2022-03-17
Ärende 6
Dnr SB 2021/336

Handläggare: Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Projektledare: Johan Lundqvist
Telefon: 08-508 371 22

Genomförandebeslut, nyproduktion av bostäder och renovering garage inom Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Godkännande av genomförande av nyproduktion 122 lägenheter samt renovering garage med ursprungligt 1249 parkeringsplatser. Detta inom fastigheterna Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby. Total investeringsutgift om 453 mnkr inklusive moms avseende nyproduktionen. Renoveringskostnad avseende garagen är beräknad till 77 mnkr.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nyproduktion av 122 lägenheter samt renovering av garage med ursprungligt 1249 parkeringsplatser inom fastigheterna Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby. Detta enligt i ärendet redovisade förutsättningar och ekonomiska analys.
3. VD får i uppdrag att genomföra projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 7 mars 2022

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Inom stadsdelen Husby har en omfattande renovering pågått sedan år 2009 och pågår fortfarande gällande vårt befintliga bestånd av ca 2 300 bostäder inkluderat Husby centrum. Vi skapar nu nya bostäder i direkt anslutning till gatorna genom området. I samband med byggnation av bostäder renoveras även våra parkeringsgarage som är i stort behov av renovering.

Projektet och detaljplanen omfattar totalt sex fastigheter. På respektive fastighet finns idag ett parkeringsgarage som delvis har uppnått sin tekniska livslängd.

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 och därför har ett nyproduktionsmål om 600 byggstartade hyreslägenheter för de tre allmännyttiga bolagen år 2022 antagits. För Svenska Bostäder är målet att hålla en nyproduktionstakt om 200 nya lägenheter per år, och detta projekt bidrar till att nå detta mål.

Stadsdelen Husby i Järva är nu föremål för ett flertal nya kv projekt. I centrum planeras för ett nytt bostadshus samt renovering av centrumgaraget, i själva centrum sker en modernisering just nu med en total upprustning av alla lokalytor samt aktuellt genomförandebeslut enligt nedan. Närområdet utgörs till största delen av femvånings loftgångshus byggda på 70-talet.

När Förbifart Stockholm ska färdigställas år 2030 förbättras Husbys strategiska läge för fordonstrafik genom tvärförbindelser norrut och söderut. Den pågående förlängningen av tunnelbanans blåa linje kommer även förbättra kopplingen till Barkarbystaden och Barkarby Handelsplats. En kort promenad från de nya lägenheterna ligger Järvafältets naturreservat med goda rekreativsmöjligheter.

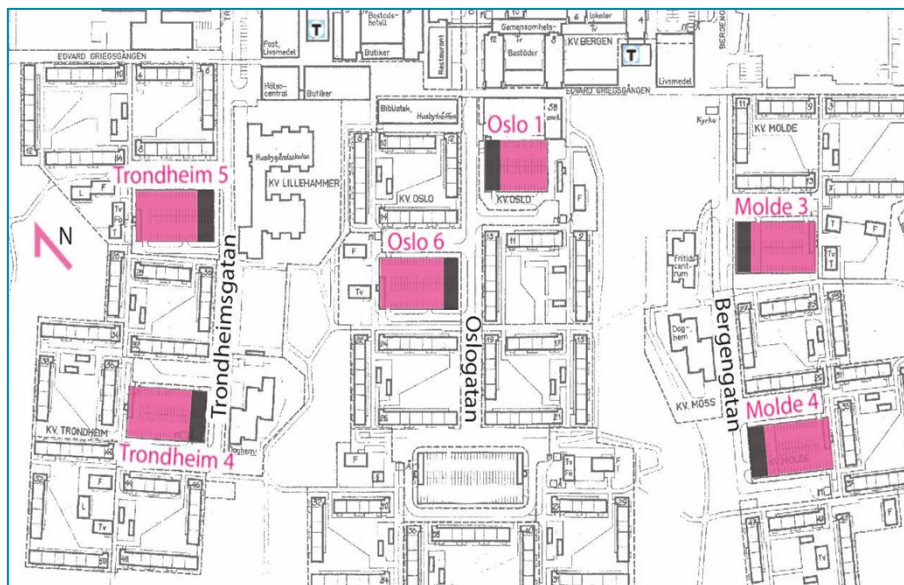
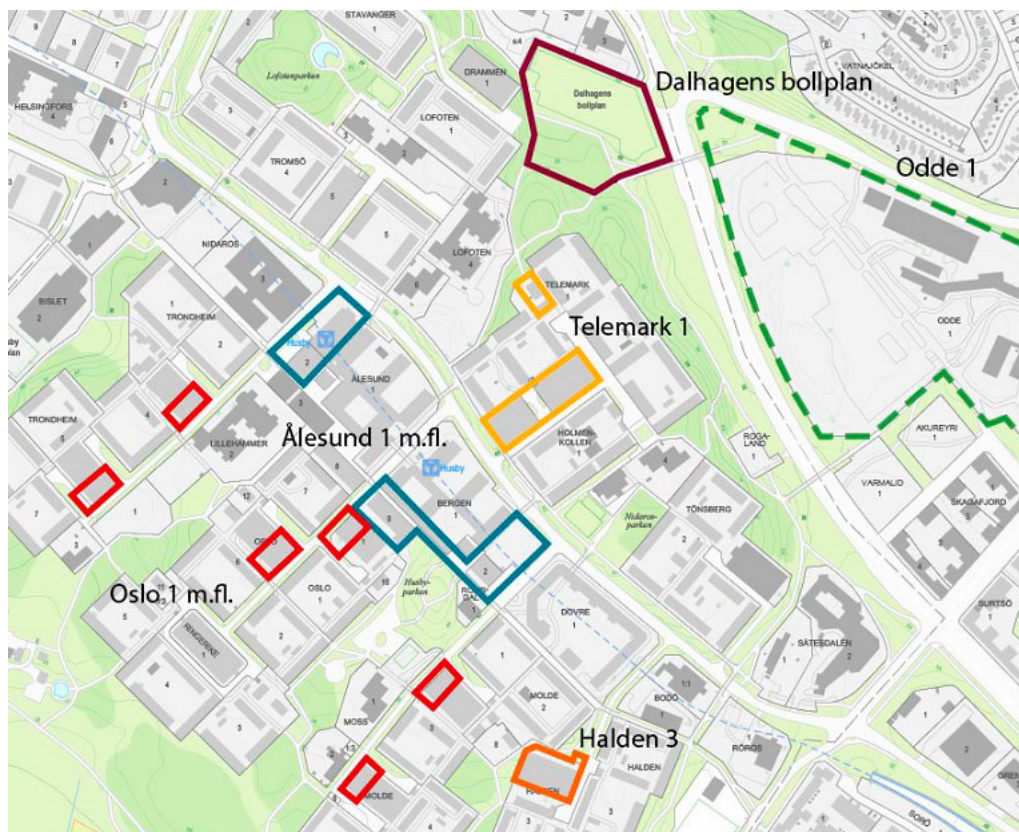


Bild. Kartan visar projektet Husbygaragen, nya bostäder (i svart) och befintliga garagen (i lila).

I Husby bor cirka 12 000 invånare. Medelinkomsten är 218 000 kr/år, vilket är lägre än genomsnittet för hela Stockholm (374 400 kr/år). Det finns ca 5 000 bostäder där ungefär 80 % är hyresbostäder. Bebyggelsen består framförallt av 5-6 våningars lamellhus som byggdes under 1970-talet. Totalt har Svenska Bostäder 2350 lägenheter i Husby.

Under årens lopp har få nya lägenheter tillkommit. Boendedialog i området har visat behov av förbättringar, främst inom service och handel. Även trafikmiljön och rörelsemönster är frågor som är viktiga att studera i samspelet med angränsande stadsdelar och som främjar en ökad social hållbarhet och integration. Förslag är därför utifrån nedan redovisad karta att även skapa förutsättningar för nya bostäder och

skola i en samlad strategi för Husby och dess offentliga rum. Totalt ska cirka 600 bostäder planeras i stadsdelen i ett mycket bra kollektivtrafikläge. I en framtid planeras även för ca 2 000 bostäder i närområdet, inom fastigheten Odde 1.



Ärendet

Projektets utformning

Projektet omfattar 122 lägenheter fördelade på sex kvarter. En viktig förutsättning för projektet har varit att skapa något större lägenheter så att möjlighet kan ges till boendekarriär i området då intresse finns för större lägenheter i området. Trygghet och ökad säkerhet skapas genom nya gatumiljöer. Detta genom träd och trottoarer längs de tre huvudgatorna samt stickgator i området med möjligheten att få till ett förändrat rörelsemönster i en ursprunglig trafikseparerad stadsdel. Nya tydliga bostadsentréer mot lummiga gator skapas. Balkonger får möjlighet till inglasning för en bättre vistelseyta. Privata gårdsrum, som anläggs på det översta garageplanet och i anslutning mot befintligt p-däck, får ytor för småbarnlek och avkoppling. En mindre uteplats för två lägenheter anläggs med tydlig avgränsning mot parkeringen. Vattenmagasinering kan då möjliggöras i jordlagret mot gator och som skapar goda förutsättningar för mindre träd och växter. Färgsättning följer ursprunglig färgsättningsplan gata för gata, dock med nya modernare färger.



Bilder. Perspektiv o Typfasad mot Trondheimsgatan med exempel på gestaltningsmässiga grepp för variation. Bild: Link Arkitektur

Fördelat för respektive sex fastigheter enl nedan:

Antal RoK	Antal lägenheter	Andel	Storlek
4:or	71	58%	85,2 kvm
3:or	38	31%	78,5 kvm
1:or	13	11%	28,5 kvm
Summa	122	100%	28,5-85,2 kvm

Fastigheterna Trondheim 4, 5; Oslo 6 och Molde 3

Antal RoK	Antal lägenheter	Andel	Storlek
4:or	12 (vardera)	58%	85,2 kvm
3:or	6 (vardera)	31%	78,5 kvm
1:or	2 (vardera)	11%	28,5 kvm
Summa	80	100%	28,5-85,2 kvm

Fastighet Oslo 1

Antal RoK	Antal lägenheter	Andel	Storlek
4:or	12	52%	85,2 kvm
3:or	8	35%	78,5 kvm
1:or	3	13%	28,5 kvm
Summa	23	100%	28,5-85,2 kvm

Fastighet Molde 4

Antal RoK	Antal lägenheter	Andel	Storlek
4:or	11	58%	85,2 kvm
3:or	6	31%	78,5 kvm
1:or	2	11%	28,5 kvm
Summa	19	100%	28,5-85,2 kvm

Parkeringslösning

Aktuella fastigheter består idag av tre till fyra lamellhus med bostäder och ett parkeringsdäck. Sammanlagt innehåller dessa 1 249 parkeringsplatser. Parkeringsdäcken byggdes mellan åren 1973 - 77. Det finns även ett parkeringsdäck i området som inte ingår i nuvarande projektet men rymmer 340 platser och även dessa är i behov av renovering på sikt. I samband med pågående renoveringar av befintliga bostads-hus på Oslogatan reserveras även parkeringsplatser för etablering på p-däck (del av) kontinuerligt. Dessa parkeringsdäck är även medtagna i vår parkeringsutredning.

Aktuellt p-tal, dvs parkeringsplats per lägenhet, för projektet är 0,53 och motsvarar 64 p-platser. SB bygger 69 st nya platser och 1181 befintliga platser kvarstår efter rivning/renovering inkluderat hela området. Enligt ovan klarar vi även ställda krav med föreskrivet p-tal inkluderat samtliga lägenheter i området. Vid framtida parkeringsbehov kommer vi redan nu att frigöra platser genom effektivisering av parkering och begränsning av antalet parkeringsplatser per hyresgäst. Bilpool har diskuterats och kommer eventuellt att prövas i området om intresse finns samt de ekonomiska förutsättningarna kan innehållas.

Konstruktionsutredningar visar att garagen snart uppnått sin tekniska livslängd och står inför omfattande renoveringar. Detta tillsammans med en förstudiekalkyl ledde till slutsatsen att det dock är mer ekonomiskt försvarbart att renovera än att riva garagen och bygga helt nya.

Utmaningar

Parkeringssituationen i Husby är ansträngd och det finns flera orsaker till detta. Svenska Bostäder har under en längre tid renoverat och upprustat de befintliga bostadskvarteren samt Husby Centrum vilket påverkar hyresgästerna – både på gott och ont. Det är positivt med den fina miljön in- och utvändigt, men samtidigt en påfrestning för familjer som påverkas av störningar under en längre period. I samband med Stadens samråd för aktuellt projekt framkom oro för kommande byggnation samt renovering av garagen. Vi har möjlighet att tomställa de första parkeringsdäcken i samband planerad byggstart men ännu viktigare är att informera och instruera hur nya p-platser söks. Vi har möjlighet att skapa förutsättningar för bilpool som komplement och för förbättrad logistik.

Målet är även att föra över våra p-platser till Stockholm Parkering efter färdigställande vilket kommer leda till en mer effektiv uthyrning och hyressättning.

En annan utmaning är även energianvändning för nyproduktion där staden ställer krav på max 55 kWh/kvm och år. Teoretiskt klarar vi ställda krav och installation av solceller kommer att bidra ytterligare till att nå kravet.

Mål och hållbarhetsaspekter

Svenska Bostäders mål för nyproduktionen är att byggstarta 200 lägenheter per år. Projektet ligger i linje med Svenska Bostäders övergripande mål:

- att våra bostadsområden är socialt hållbara
- att våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara
- att vår ekonomi är långsiktigt hållbar

För projektet är målet att bygga lägenheter i fina hus med trygga och trivsamma gårdsmiljöer. Målsättningen är även att byggnaderna ska bidra till Husbys omvandling till en levande stadsmiljö utifrån ovan redovisat. Bostäderna ska komplettera det befintliga lägenhetsutbudet och med förmedling av alla bostäder via Stockholms Stads Bostadsförmedling.

Målet för kundnöjdhet, mätt i produktindex och trygghetsindex efter inflyttning, är 83 % respektive 86 %.

Klimathandlingsplanens mål för staden redovisar en fördubbling av produktion av el och värme med solenergi. I aktuellt projekt bygger vi därför solceller på hustaken i samtliga fastigheter.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska byggas enligt Miljöbyggnad silver, vilket utöver att följa lagkrav innebär att byggnaderna ska prestera på en högre nivå gällande till exempel solskydd, ljudmiljö och ventilation. Projektet ska också följa Stockholms stads hållbarhetskrav för nyproduktion som innefattar områdena Hållbar energianvändning, Miljöanpassade transporter, Hållbar mark- och vattenanvändning samt Giftfritt Stockholm. Exempel på hållbarhetskrav är 55 kWh/kvm och år, grönytefaktor och lokalt omhändertagande av dagvatten.

En fastighet i projektet ligger nära en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid skyfall. Vår nybyggnad i den är därför anpassad utifrån aktuella förutsättningar gällande byggnaden och miljön. Sekundära avrinningsvägar ses över i samband med färdigprojektering av våra projekt tillsammans med Stadens gatuprojektering för att erhålla bra förutsättningar för våra nya bostadshus.

Solvärmelast har studerats för samtliga fastigheter och för att minska risken för övertemperaturer kommer fönster i projektet, generellt, förses med persiennor.

Samtliga fastigheter ansluter till befintliga miljörum förutom i en fastighet där nytt miljörum byggs. Förutom källsortering och anslutning till befintlig sopsug i området pågår en fördjupad utredning för att undersöka möjligheten att implementera separat matavfallsinsamling i direkt anslutning till våra fastigheter. I området finns därför idag matavfallskärl utplacerade på två ställen.

Mobilitetslösningar som exempelvis bil/cykelpool och leveransboxar i direkt anslutning till våra fastigheter kommer även att utredas vidare och är tillsammans med ovan redovisat en åtgärd för att underlätta för våra hyresgäster att leva miljö- och klimatsmart.

Lokalt omhändertagande av dagvatten eftersträvas men kan vara svårt att uppnå då nästan all fastighetsyta är bebyggd. I projektet planeras dock för ett bevattningssystem som omhändertar och fördröjer dagvatten på gårdsbjälklagen. På gårdar planeras för plantering av växter som stödjer pollinatörer samt ytor för lek, lekutrustning och sittplatser. Projektet följer Stockholm Stads krav på grönytefaktor (GYF) vilket säkerställer projektets bidrag till ekosystemtjänster på platsen.

Byggprodukter ska kontrolleras och styras mot giftfria material med hjälp av Byggvarubedömningen.

I projektet planeras solceller på respektive tak i varje kvarter vilket ger ca 20 000 kWh/år och fastighet.

Inom ramen för projektet genomförs en livscykelanalys (LCA) för att följa upp klimatpåverkan.

Social hållbarhet

I det här projektet är en viktig målsättning att skapa en trygg och trivsam boendemiljö. Det gör vi bland annat genom att skapa gårdar som uppmuntrar till lek och umgänge. En annan målsättning är att skapa yteffektiva bostäder för att möta behoven och underlätta för våra hyresgäster att inom området kunna göra bostadskarriär, därav att Svenska Bostäder i projektet erbjuder lite större lägenheter.

Svenska Bostäder har en ambition att aktivt bidra till att personer som har svårt att komma in på arbetsmarknaden kommer ut i arbete. Vår entreprenör skall därför aktivt arbeta för att tillsammans med Arbetsmarknadsförvaltningen skapa förutsättningar för att ta emot praktikanter och personer med behov av olika sysselsättningsfrämjande insatser.

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

Kvalitet

Kvalitetsarbetet följer Svenska Bostäders Nybyggnadshandbok, samt våra Tekniska Regler.

Tidplan

Stadsbyggnadskontorets detaljplanesamråd ägde rum sommaren år 2018 med granskning våren 2019. Godkännande i Stadsbyggnadsnämnden ägde rum i november 2019 samt i Exploateringsnämnden augusti 2020. Antagande i Kommunfullmäktige i oktober 2020 och laga kraft våren 2021.

Projektering av förfrågningsunderlaget påbörjades våren år 2019 och behöver efter styrelsebeslut slutföras/uppdateras efter dels myndighetskrav men även efter bolagets interna tekniska regler. Samordning har under projekteringen skett parallellt med planprocessen och staden.

Förutsatt att detta genomförandebeslut fattas i bolagsstyrelsen i mars år 2022, kan koncernstyrelsen ges möjlighet att ta beslut i maj och kommunfullmäktige i juni 2022. Upphandling av entreprenaden beräknas ske efter årsskiftet 2023 och med planerad byggstart under våren 2023. Inflyttning kan tidigast ske omkring våren år 2025 för första etappen.

Ekonomi

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt enligt kommunfullmäktiges investeringsregler dvs över 300 mnkr.

Investeringsutgiften uppgår till 453 mnkr avseende nyproduktionen av bostäder. Inom projektet renoveras samtidigt fastigheternas garagebyggnader, renoveringskostnaden beräknas uppgå till 77 mnkr.

Projektet kommer att handlas upp som totalentreprenad med fast pris för etapp 1, innehållande 2 fastigheter och optioner för övriga etapper. Upprepningseffekter och erfarenheter av första etappen har bedömts kunna möta kostnadsutvecklingen i viss mån i de efterföljande etapperna. Med givna indata kan lönsamhet totalt för alla etapper erhållas. Då nyproduktionen och garagerenoveringen utgör en liten del av varje fastighets totalekonomi har värderingskalkyler tagits fram som omfattar hela fastighetens kassaflöde. Hyresnivån är beräknad till 1950 kr/m²*år och i 2022 års

nivå. Svenska Bostäder avser att förhandla om presumtionshyra och har identifierat en viss risk för att hyresöverenskommelse kan vara svår att nå. Det ger i så fall ett behov av egen satt hyra.

Övervärden erhålls i samtliga fastigheter efter renovering av garage och nyproduktion av bostäder. Då de sex garagehusen ingår i ett sammanhang med en detaljplan, där även staden rustar de tre angöringsgatorna, hanteras projektet därför som en helhet.

Framtida större upprustning planeras idag endast för en av fastigheterna, Oslo 1. Denna upprustning beräknas dock inte medföra något framtida nedskrivningsbehov. De övriga fem fastigheterna i ärendet har renoverats tidigare.

Bolaget har även sett på möjligheterna att riva garagen och bygga nya. En bedömning har gjorts med resultatet att det trots de tekniska bristerna ändå är mest fördelaktigt med reparation.

Eftersom Svenska Bostäder äger hälften av de sex fastigheterna har Staden rätt att erhålla ersättning för upprustning av gator i området. Denna upprustning kommer dock alla fastigheter till gagn så därför avser vi att fördela kostnaden på samtliga berörda fastigheter utmed aktuella gator i Husby.

Hittills är cirka 20 mnkr upparbetat i projektet.

Mer information kan erhållas i bilaga 1, Ekonomiska förutsättningar nyproduktion (sekretess).

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

Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs upp genom prognosarbete en gång per månad. Tertianprognos 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

Riskanalys M011 arbetas igenom och stäms av i projektets olika skeden, se Bilaga 2. De mest relevanta risker finns även redovisat i tabell enligt nedan:

Risikfaktor	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens	Poäng	Kommentar
Omprojektering	3	4	12	Garagerenovering är svårt att kalkylera. Det finns idag även mindre avvikelser som påverkar/risk för omprojektering. En bedömning av detta merarbete gällande projektering är inkluderat i det ekonomiska beslutsunderlaget. SB har erfarenhet från tidigare garagerenoveringar att kalkylen har överskridits till följd av diskussioner med utsedd entreprenör och utifrån vårt

				<p>entreprenadkontrakt som redovisar vad som skall göras. Erfarna konsulter säkrar upp projektet.</p> <p>Dock finns alltid en risk när vi öppnar upp befintliga garagegolv och eventuellt behöver utföra mer arbete än kalkylerat.</p> <p>Riskutrumme för detta finns med det redovisade ekonomiska beslutsunderlaget.</p>
Höga hyresnivåer	4	4	16	<p>Kalkylerad hyresnivå är för nyproduktion relativt normal, men kan anses vara hög för området där medelinkomsten är lägre än snittet i Stockholm.</p> <p>Efter diskussion om hyresnivåer med Hyresgästföreningen finns risken att hyrorna kan behöva bli egen satta. Förhandling kommer dock att ske i syfte att nå en presumtionsöverenskommelse. Givet den för området höga hyresnivån finns dock en något förhöjd vakansrisk.</p>
Markföreningar	4	3	12	<p>Marken under garagen innehåller markföreningar/risk för större omfattning än kalkylerat. Riskbuffert finns med för föreningar men omfattning är osäker då den är svår att uppskatta.</p> <p>Det är svårt att utföra markprover i befintlig garagebyggnad som delvis ska rivas. Erfarenhetsvärden finns och ingår i beslutsunderlaget.</p>
Höga/inga anbud	3	3	9	<p>Osäkert marknadsläge efter pandemin och även entreprenadens omfattning/tidplan kan spela in. SB har erfarenheter från tidigare upphandlingar och nyckeltal som ligger till grund för våra kalkyler.</p> <p>I kalkyler finns ett riskutrymme. Vid eventuellt för höga anbud finns möjlighet att avbryta innan kontraktering av entreprenör.</p>
Störning för boende	4	3	12	<p>Våra projekt ligger i befintliga bostadsområden där rivning /nyproduktion påverkar våra kringboende. Genom dialog och information kan vi minimera denna risk. Dialog har ägt rum med lokala hyresgästföreningen. Generellt har vi alltid i våra projekt dialog med våra grannkvarter/hyresgäster när vi</p>

				bygger. SB informerar via information i trapphus och mail om pågående/framtida arbeten inkluderat störande arbeten.
--	--	--	--	---

Organisation

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

Kommunikation

Arbetet sker enligt Svenska Bostäders kommunikationsplan i nybyggnadsprojekt. Detaljplaneprocessen har skett enligt standardförfarande med samråd och granskning. Under byggtiden kommer kringboende fortlöpande att informeras om pågående byggnadsarbeten

Bilagor

1. Ekonomiska förutsättningar nyproduktion (sekretess)
 2. Riskanalys Husby Garage 220124 (sekretess)
-