

Handläggare: Johanna Ekblad
Telefon: 508 371 82
Projektledare: Christoffer Hoff/Leif Bergman
Telefon: 508 371 21

Till styrelsen

Slutredovisning, nyproduktion av bostäder inom fastigheten Grönskär 2/Söderarm1 i Kärrtorp

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Slutredovisning avseende projekt Grönskär/Söderarm, i stadsdelen Kärrtorp, godkänns.

Vällingby den 15 april 2024

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Projektet omfattar 72 antal lägenheter fördelade på två kvarter, Grönskär och Söderarm. Projektet har ur ekonomisk synvinkel gått bra men genomförandet har skett med störningar i det avslutande arbetet. Investeringsbeslut om 215 mkr fattades januari 2019 av Svenska Bostäders styrelse. Projektets slutkostnad är 206 mnkr.

Bakgrund

Planområdet omfattar hela Kärrtorps centrum, den högre nivån vid Lågsjärsvägen/ Söderarmsvägen, Kärrtorpsplan (torget) och den lägre nivån där busstorget och den större parkeringsplatsen finns samt område vid Holmögdsvägen.

Svenska Bostäder AB är en betydande tomträttshavare och förvaltare av fastighetsbeståndet i området. På platsen fanns tidigare Svenska Bostäders områdeskontor. Svenska Bostäder har flyttat verksamheten och har rivit byggnaden till förmån för nya bostäder.

Svenska Bostäder erhöll i slutet av 2013 en markanvisning från staden för nyproduktion av bostäder intill fastigheten Söderarm 1 och inom fastigheten Grönskär 2. Detaljplanen vann laga kraft i december 2016. Svenska Bostäder innehar både Söderarm 1 och Grönskär 2 med tomträtt. Söderarm 1 har utökats med en parkeringsplats där det byggts två bostadshus.

I kv Söderarm 1 har två nya hus med totalt 30 lägenheter byggts (15 lägenheter i varje). Lägenheterna är på 1-4 rum och kök. Husen är fyra våningar höga och har en putsad fasad. Tvättstuga och undercentral har placerats i källare under det ena huset samt i bottenvåning i båda husen.

I kv Grönskär har ett hus med totalt 42 lägenheter (1-6 rum och kök) uppförts. Huset består av en lågdel på två våningar med tegelfasad och en högdel på åtta våningar med putsad fasad. Allmänna utrymmen såsom miljörum, tvättstuga och förråd finns på bottenvåning och i källarvåning.

Parkering för båda kvarteren sker genom ett underjordiskt garage inom Grönskär 2 vilket byggts ihop med det befintliga garaget under Svenska Bostäders hus på Grönskär 4 (direkt norr om Grönskär 2).

Projektbeskrivning

Lägenhetsfördelning

Projektet innehåller totalt 72 lägenheter med följande fördelning:

- 1 rok 35 kvm 17 st 24 %
- 2 rok 51-64 kvm 29 st 40 %
- 3 rok 73-78 kvm 7 st 10 %
- 4 rok 88-93 kvm 17 st 24 %
- 6 rok 115-138 kvm 2 st 3%

P-garage, 905 kvm som hyrs ut via Stockholm Parkering. 33 platser varav 10 st är förberedda för el-laddning.

Summering av ytor

Bruttoarea, BTA 7622 kvm

Boarea, BOA 4750 kvm

Kvalitet

Projektet har följt processen i Svenska Bostäders Nybyggnadshandbok samt för projektet framtaget miljöprogram. Besiktningar har genomförts under entreprenadtid och vid avslut för att säkerställa slutresultatet. Materialvalen och utförandet har utvärderats kontinuerligt för att säkerställa att önskad kvalitet uppnås. Badrummen är förberedda för tvättmaskin och torktumlare och köken är förberedda för diskmaskin och mikrovågsugn. Lägenheterna är ljusa och har genomgående vita kulörer på väggar och tak samt ekparkett på golven förutom köken som har linoleum. Köken har vita köksluckor och en bänkskiva i grå laminat.

Befintligt bestånd inom området består mestadels av små lägenheter, och därför fanns ett stort behov av större lägenheter med två rum-och-kök till sex rum-och-kök. Lägenheterna är yteffektiva med många rum i relation till lägenhetsytan för att passa hushåll med många personer.

Tider

- Exploateringsnämnden markanvisning 2013-12-12
- Startpromemoria 2014-01-16
- Upphandling/kontrakt 2020-02-14
- Startbesked 2020-06-15
- Byggstart 2020-07-01
- Entreprenaden godkändes mars 2023
- Inflyttning under mars 2023

Ekonomi

Utökad investeringsutgift om 215 mnkr (45 000 kr/BOA) beslutades av styrelsen i januari 2019. Projektets slutkostnad är 206 mnkr vilket innebär 43 368 kr/BOA. Utifrån uppgifter i bokslutsvärderingen bedöms

marknadsvärdet till 211 mnkr (44 427 kr/kvm). Inget nedskrivningsbehov föreligger idag.

Entreprenadsumma var fast reglerad utan index. Detta har gynnat bolaget i den tid med snabb prisutveckling som har varit. Kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten slutade 5 % lägre än beräknat.

Hyresnivån år 2019 enligt kalkylen från genomförandebeslut var 1910 kr/kvm. Beslutad hyresnivå i 2024 års nivå är 2026 kr/kvm.

Risk

Risikanalys inför genomförandet omfattade exempelvis:

1. Budgetöverdrag totalkostnad – risk har **ej** fallit ut
Priser i entreprenaden har hållits. Regelbundna prognosavstämningar och ekonomimöten har utförts för att styra projektet.
2. Högre direktavkastningskrav – risk **har** fallit ut.
Vid varje skedesavslut har direktavkastningskravet stämts av internt på Svenska Bostäder. Sedan genomförandebeslut har fastighetsvärderingarna gått ner. Fastigheternas bedömda direktavkastning enligt genomförandebeslut var 3,5 %. Fastigheternas faktiska direktavkastning uppgår till 3,8 %. Inget nedskrivningsbehov jämfört bokslutsvärdering.
3. Lägre hyresnivå – risk har **ej** fallit ut.
Bedömning av hyresnivåer sker med hjälp av bolagets förhandlingschef.
4. Tidplanen förskjuts – risk **har** fallit ut.
Tidplan har förlängts vilket inneburit ca 2 månaders hyresförluster. Orsaken kopplas till att entreprenaden har genomförts med en entreprenör som gjorde sitt första arbete i Sverige och nya byggregler och branschpraxis skulle hanteras. Projektets slutresultat är fullgott men avslutningen gick saktare än ursprungligen bedömt.

Energi

Fastigheten uppfyller ställda krav på specifik energianvändning enligt BBR och stadens krav på Energiklass B. Det pågår ett arbete med att trimma in anläggningen ytterligare med målet att nå beräknad energiprestanda

Preliminärt uppmätt energiprestanda är **62 kWh/m₂_{Atemp}** år.

Beräknad energiprestanda **47 kWh/m₂_{Atemp}** år.

Kravet på specifik energianvändning enligt BBR är **80 kWh/m₂_{Atemp}** år. Och från Stockholms stads Exploateringskontor är **55 kWh/m₂_{Atemp}** år.

Från hösten 2023 harmoniserade staden energikravet vid nyproduktion med nationella krav. Det nationella kravet är energiklass C i en Energideklaration. Stockholms stads krav är energiklass B. Kravet avser gällande regelverk vid bygglov och det gäller retroaktivt.

Syfte, mål och hållbarhetsaspekter

Nöjd kund index

Ca sex månader efter inflyttning mäter vi kundnöjdheten och rapporterar två sammanfattande index, produktindex och trygghetsindex. Produktindex Söderarm fick utfall 80,6 och trygghetsindex 81%. Produktindex för Grönskär fick utfall 86,3 % och trygghetsindex 81,3%.

Svenska Bostäder har som mål att uppnå 85 % avseende produktindex.

För Söderarm bedöms att kvarstående arbeten samt sena åtgärder vid felanmälan bidragit till ett sämre utfall.

Ekologisk hållbarhet

På cykelhuset och låghusdelen på Kv. Grönskär samt på miljöstugan på Kv. Söderarm anlades ett grönt tak bestående av ett flertal fetknops- och fetbladsväxter. Ett grönt tak med växtlighet kan både sänka temperaturen lokalt samt fånga och fördröjer dagvatten. Med ett grönt tak skapar vi även förutsättningar för ett rikare växt- och djurliv och gynnar den biologiska mångfalden.

På Kv. Söderarm finns infiltration av dagvatten i gräsytor och nedsänkta växtbäddar som åtgärd för fördröjning och rening. Ett antal befintliga äldre tallar sparades. Tallarna är typiska karaktärsträd för området och bidrar till klimatanpassning bland annat genom fördröjning och minskning av dagvatten, skugga och temperaturutjämning. Vi återplanterade även nya tallar.

På Kv. Grönskär har vi kunnat återanvända underliggande massor för uppbyggnad av gatan till lastkajen och minskade med det både inköp av nytt material och transport av schaktmassor och nya massor dit. Där finns ett lätt tillgängligt cykelhus på gården.

I både kvarteren har vi jobbat med varierat växtmaterial (träd, buskar perenner samt lökar) som gynnar den biologiska mångfalden eller är typiska för platsen.

Projektet har projekterats utifrån Miljöbyggnad Silver.

Under projektets gång har 3 % deponi registrerats vilket uppfyller det projektspecifika byggavfallsmålet på max 5 % deponi. 69 kg byggavfall/BTA har rapporterats i projektet som är ett av bolagets första projekt som rapporterar enligt stadens nya uppföljning.

För att underlätta för hyresgästerna att göra miljö- och klimatsmarta val används befintlig miljöstuga. Köken är förberedda för matavfallsinsamling med grön påse.

Byggvarubedömningen har använts för att styra mot giftfria material. En loggbok har upprättats för projektet. 471 produkter har registrerats varav 13 st bedöms som undvik enligt Byggvarubedömningens kriterier.

Nya Entreprenörer

Projektet genomfördes med en för bolaget ej beprövad entreprenör och det var entreprenörens första projekt i Sverige. Satsningen var medveten för att bidra till bredare entreprenörsmarknad i Stockholm med syfte att öka konkurrensen. Arbetet med att bjuda in nya entreprenörer var ett ägardirektiv vid tidpunkten för upphandling. Satsningen har bidragit till att projektet kunde bli av på grund av att entreprenadkostnaden kunde reduceras. Bolaget har upplevt att entreprenören haft utmaningar att anpassa utförande och materialval till den svenska bygglagstiftningen och produktspecifikationen. Frågorna hanterades i samförstånd under genomförandet. Projektet avslutning var utmanande och entreprenörens arbete drog ut på tiden. Detta påverkade inflyttningstider med påverkan på hyresgäster samt ökad press bolagets personal. Insikt om dessa risker fanns delvis och bolagets projektorganisation fanns både projektledare och byggleddare för att hantera tillkommande frågor.

Social hållbarhet

Genom satsningen Rättvist Byggande arbetar vi för att stoppa utnyttjandet av människor på byggarbetsplatser och stoppa oseriösa bolag som fuskar med skatter och svart arbetskraft.

En byggarbetsplatskontroll utfördes november 2020 med följande resultat:

- 9 UE var ej föranmälda
- 2 personer saknade ID06-kort
- 2 personer saknade legitimation
- Snurrgrind underkänd
- Fordonsgrind underkänd
- Byggstaket underkänt

Kontrollanter påträffade flera personer som inte kunde styrka sin identitet. Avvikelsen har följts upp i projektet. Lärdom är att utföra kontinuerliga platsbesök både av Svenska Bostäder samt Rättvist Byggnads och följa upp erforderligare eventuella anmärkningar. I samarbetet med Rättvist Byggnads sker det i dag fler uppföljningar när brister uppmärksammas.