

Handläggare: Anton Leigard  
Telefon: 508 371 82  
Projektledare: Richard Larsson  
Telefon: 508 371 21

Till styrelsen

## Genomförandebeslut, nyproduktion av bostäder inom fastigheten Kvarndammen 6 och 7 i Rinkeby

### VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Genomförande av nyproduktion inom fastigheten Kvarndammen 6 och 7 i Rinkeby, till en total investeringsutgift om 235 mnkr inklusive moms, godkänns, villkorat att bolaget säkerställer att bygglov erhålls och att det då projekterade projektet ligger inom ramen för beslutat investeringsbeslut
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 15 april 2024

Stefan Sandberg  
VD

### Sammanfattning

Vid Rinkeby Allé planerar Svenska Bostäder att uppföra ca 90 lägenheter fördelade på fyra punkthus. Projektet ligger intill Svenska Bostäders befintliga hyreshus, och har närhet till goda kommunikationer och Rinkeby Centrum.

Upphandling av projektet sker via Sveriges Allmännyttas ramavtal för s.k. kombohus. Kombohus är ramupphandlade industriellt tillverkade flerbostadshus med syfte att uppnå en lägre byggkostnad än normalt vid nyproduktion. Bottenplanen och grundläggning anpassas för att ansluta mot gata och parkeringsgarage. Arbetssättet med kombohusen är i linje med Svenska Bostäders ägardirektiv för 2023 där bolaget har i uppdrag att utveckla koncept som bygger på ökad grad av industriell produktion.

Inriktningen beräknas till en total investeringsutgift om ca 235 mnkr inklusive moms och byggstartas i slutet av 2024 med ett förväntat färdigställande vintern 2026.

## Bakgrund

Svenska Bostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2030. Projektet utgör en del av bolagets mål att tillsammans med de andra kommunala bostadsbolagen byggstarta minst 3500 bostäder under mandatperioden.

Exploateringsnämnden har enligt beslut i september 2011 lämnat markanvisning till Bolaget för att uppföra bostäder inom fastigheterna Kvarnfallet 2, Kvarnögat 2, Detaljplan för kv Kvarnfallet m.fl. (Dp 2014-03022), vann laga kraft december 2016.

Som grund för arbetet ligger en strukturplan för Rinkeby Allé och Vision Järva 2030. I den senare formuleras ett antal vägledande stadsbyggnadsteman. Aktuella teman är bl.a. "bygg nytt i strategiska lägen", "koppla ihop gatunätet och bryt trafiksepareringen där det gör nytta" samt "utveckla de centrala stråken".

## Ärendet

Detta ärende syftar till ett genomförandebeslut avseende nyproduktion. Ärendet har beretts av bolaget i samråd med koncernledningen.

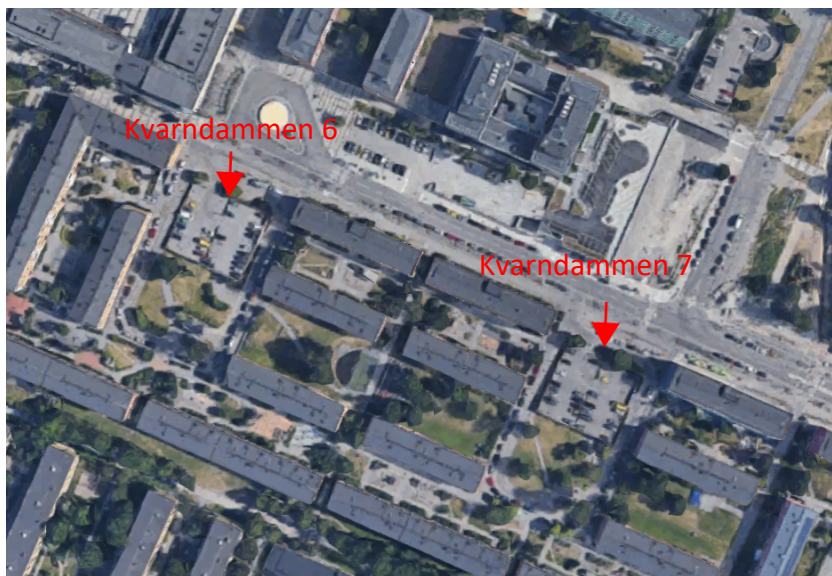
### Projektets utformning

Projektet omfattar ca 90 lägenheter i fyra hus som är fördelade på två kvarter placerade längs Rinkeby Allé. Byggnaderna uppförs i nio våningar med putsad fasad och på taken monteras solceller. Byggnaderna uppförs i anslutning till befintliga p-däck och del av parkeringsytorna byggs om till

gårdar, där det kommer finnas planteringar, uteplatser, gemensamhetsyta och lektya.



*Bild: Fasad från norr mot Rinkeby allé. Punkthusen är aktuella i detta beslut. Lamellhusen vid sidan om och mellan de nya husen är Svenska Bostäders befintliga hus. Illustration: Södergruppen Arkitekter*



*Bild: Kartvy från över området med fastighetsbeteckningar för Kvarndammen 6&7.*

### **Genomförande som en funktionsupphandlad entreprenad**

Projektet genomförs som en funktionsupphandlad entreprenad. Fokus är på att uppnå bolagets strategiskt viktigaste frågor och utöver det att möjliggöra rationellt genomförande utifrån leverantörernas koncept. Svenska Bostäder vill med upphandlingsförfarandet både uppnå bolagets hållbarhetsmål och möjliggöra god konkurrens för effektiv prissättning.

Samtal har under våren och hösten skett med leverantörer inom Kombohusavtalet. Kombohusavtalet är ett ramavtal inom Sveriges Allmännytt och produkterna och avtalsformen har utvecklats under ca 10 år. Tanken med avtalsformen är att leverantörerna till stor grad ska kunna jobba utifrån sina egna koncept för att möjliggöra högre industrialisering i försörjningskedjan. Idag finns en variation av produkter med möjlighet att variera innehållet i projekten. Ramavtalet är baserat på en

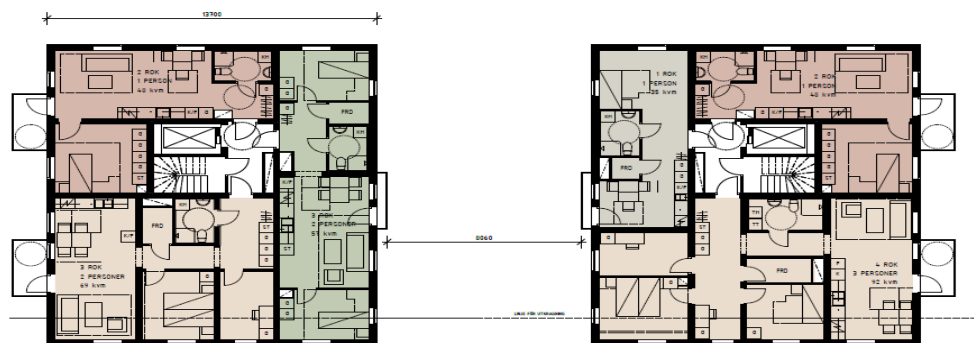
standardprodukt med tillhörande rumsbeskrivningar, standardval osv. Att verka genom Kombohusavtalet är nytt för Svenska Bostäder men avtalet är beprövat inom andra allmännyttiga bolag. I samtal med leverantörerna så har det utvecklats en insikt om att det behöver ske anpassning jämfört normala förhållanden i Komboavtalet. Anpassningarna behövs för att möta plankrav på lokal i bottenvåning samt behovet av att anpassa grundläggningen mot garagebyggnaden. För att uppnå detta genomförs upphandlingen som en förnyad konkurrens inom ramavtalet. Avtalet skrivs som en totalentreprenad där Kombohusleverantören tar ansvar för helheten inklusive markarbeten. Entreprenadavtalet etableras för att möjliggöra bygglovsprojektering men att det fortsatta arbetet är villkorat godkänt bygglov samt godkänt styrelsebeslut.

Mer information om Kombohus finns på Sveriges Allmännytta.

<https://www.sverigesallmannnytta.se/nyproduktion/allmannyttans-kombohus>

I funktionsupphandlingen finns följande krav med eftersom de är av strategiskt viktig karaktär:

- Projektet ska uppfylla Stockholms stads energikrav. Vilket innebär att energianvändning ska vara 25 % bättre än gällande BBR-krav
- I entreprenaden ingår också att leverera, montera och driftsätta solceller på taken på samtliga byggnader i projektet.
- Projektet ska uppfylla krav enligt miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad manual 4.0 och uppnå minst nivå SILVER på byggnadsnivå.
- Projektet ska uppnå en utsläppsnivå på max 290kg CO<sub>2eq</sub>/BTA



*Bild: Exempel på planlösning för projektet*

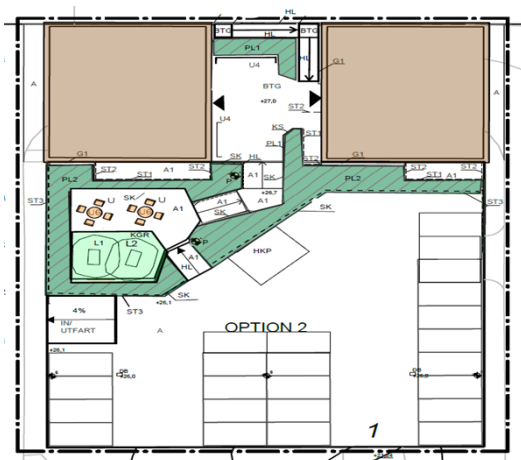


Bild: Exempel på gårds miljö runt byggnaderna

Skisserna som presenteras är tidiga underlag under inledande leverantörssamtal. Lägenhetsutformning och ytor är beroende av leverantörernas byggsystem där trapphus, väggar, kök, badrum osv placeras utifrån givna mått.

### Lägenhetstyper

Lägenhetsstorlek och lägenhetsyta	Antal
1. Rok, max 35kvm	14-26% av totalt antal lägenheter
2. Rok, 50kvm (+/- 7 kvm)	21-39% av totalt antal lägenheter
3. Rok, 75kvm (+/- 5 kvm)	21-39% av totalt antal lägenheter
4. Rok, 85kvm (+/- 5 kvm)	14-26% av totalt antal lägenheter

Slutlig fördelningen av lägenhetstyper tas fram under bygglovsprojekteringen tillsammans med leverantören.

Lägenhetsfördelningen har ambitionen att erbjuda en variation av boendetyper och följer av det ramavtal som Sveriges Allmännyttan tecknat. Projektet innehåller mindre lägenheter som planeras att erbjudas som boende till yngre. Delar av treorna anpassas för att vara "kompiskontrakt" där yngre kan dela boende. Projektet bygger treor och fyror för att möta trångboddheten. Slutgiltiga lägenhetsfördelningen beror på vilken av ramavtalsleverantörerna som vinner upphandlingen.

Projektet har ambition på god yteffektivitet för att möjliggöra fler funktioner men till en rimlig hyra.

### **Parkeringslösning**

I projektet tillskapas inga nya p-platser. Parkering är tänkt att lösas i befintliga beståndet. Kringliggande fastigheter består idag av fyra lamellhus med bostäder och två parkeringsdäck. Parkeringsdäcken byggdes 1973 - 77. Renovering av p-garaget inom Kv Kvarndammen 7 pågår under 2023/2024 och garaget på Kvarndammen 6 planeras för genomförande 2024/2025. Renovering av det befintliga garaget hanteras som ett separat projekt.

### **Mål och hållbarhetsaspekter**

Projektet bidrar till Svenska Bostäders mål om att byggstarta 300 lägenheter under 2024. Projektet ligger även i linje med Svenska Bostäders övergripande mål:

1. Vårt erbjudande möter kundernas behov
2. Våra bostadsområden är socialt hållbara
3. Våra fastigheter och tjänster är ekologiskt hållbara.
4. Vår ekonomi är långsiktigt hållbar

Målsättningen är att byggnaderna ska bidra till Rinkebys omvandling till en levande stadsmiljö. Bostäderna ska komplettera det befintliga lägenhetsutbudet. Förmedling av alla bostäderna sker via Stockholms Stads Bostadsförmedling

Projektets genomförande, med fokus på bostäder för unga och industriella byggmetoder, kopplar till bolagsdirektivet att *"utveckla koncept som bygger på en ökad grad av industriell produktion, till exempel i syfte att tillskapa bostäder med pressade hyror som riktar sig till unga och studenter."*

Projektets modell för upphandling med fokus på funktion framför specifikation är del i bolagets utveckling av för att möjliggöra samarbete för högre industrialisering i leverantörskedjan. Arbetet är viktigt för att både möjliggöra produktion av prisrimliga bostäder samt att möjliggöra innovation för sänkt klimatpåverkan.

## **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 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 ska uppfylla Stockholms stads nya energikrav. Preliminärt innebär att energianvändning ska vara 25 % bättre än gällande BBR-krav.

Byggnaderna ska ej ge upphov till högre klimatutsläpp än 290 kg CO<sub>2</sub>e/BTA i produktionsfasen. Upphandlingen ställer krav på entreprenören att utföra klimatberäkningar i olika skeden av projektet. SB följer upp och kommer göra aktiva val för att minska utsläppen.

Projektet är inte i ett område associerat med översvämningsrisker från vattendrag. Det förekommer dock flödesvägar i området samt risk för vattenansamling vid skyfall. Detta ska beaktas vid projektering och uppförande av byggnaderna samt upprustning av gårdsytor för att minimera risken för översvämning. Den planerade bebyggelsen kan påverka hur regnvatten rör sig i området vilket även det ska beaktas i projekteringen.

Projektet ska genomföras så att risk för övertemperaturer i lägenheter i samband med värmebölja minimeras. Det innebär t.ex. lösningar för solavskärmning tas fram under detaljprojektering och att lägenheter i syd- eller sydväst-läge inte bör vara planerade så att de endast har fönster åt ett håll.

Solceller kommer installeras på taken för att öka bolagets produktion av förnybar energi.

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

Gällande mat- och hushållsavfall kommer befintliga sopkasuner kompletteras i området. Miljöstuga finns i området. Kapacitet utreds under detaljprojekteringen.

I lägenheterna skall det möjliggöras plats för matavfallsinsamling och källsortering.

Befintliga p-däck i projektet kommer att göras om till en grön gård, dessa utformas för att bidra till ökad biologisk mångfald.

### **Social hållbarhet**

Projektet ska bidra till att skapa en trygg och säker miljö för boende och förbipasserande. Lägenhetsfördelning ska i möjligaste mån komplettera befintliga beståndet i området med inriktning på större lägenheter.

Hyresnivån ska vara rimlig i förhållande till motsvarande nyproduktion i närområdet. Möjlighet till delat boende i form av så kallade "kompiskontakt" möjliggör lägre boende kostnad.

Genom satsningen Rättvist Byggande arbetar vi för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser.

Stockholms stad och AB Svenska Bostäder har en ambition att aktivt bidra till att personer som har svårt att komma in på arbetsmarknaden kommer ut i arbete. Genom att ställa krav i upphandlingen på entreprenören gällande sysselsättningsfrämjande åtgärder bidrar staden och bolaget till en mer inkluderande arbetsmarknad som ger fler invånare chansen till ett arbete. I Kvarndammen är det aktuellt med 1 person för anställning eller praktik genom Stockholms stads Arbetsmarknadsförvaltning i samarbete med Arbetsförmedlingen.

### **Kvalitet**

Projektet tillämpar Sveriges Allmännyttas koncept Kombohus. Det betyder att produkten är beprövad och entreprenörerna har ett inarbetat system för genomförandet.

Besiktningsplan tas fram i tidigt skede för att kunna genomföra förbesiktningar av kritiska delar innan inbyggnad. Kompletterande besiktning för att följa upp energiförbrukning kommer utföras.

Projektets mål avseende kundnöjdhet följs upp i två olika index, sex månader efter inflyttning:

- Mål Produktindex: 85 %
- Mål Trygghetsindex: 85 %



## Tidplan

Detaljplan har erhållits och vann laga kraft dat 2016-12-03.

Upphandling av entreprenaden beräknas vara klar i kvartal 2 2024.

Produktionsstart (gjuten platta) kan ske omkring kvartal 2 2025.

Inflyttning beräknas till vintern 2026.

## Ekonomi

Investeringen omfattar 235 MSEK. Entreprenadkostnaden baseras på upphandling genomförd under hösten 2023. I projektet är ca 2 MSEK upparbetat som avser planarbeten och intern tid för projektledning.

Hyresnivån är beräknad utifrån en presumtionshyra i 2024 års nivå.

Projektets avkastningsnivå är satt utifrån marknadsnivå och har utarbetats i samarbete med externt värderingsföretag.

Mer utförlig information om ekonomi framgår i Bilaga 1 (Sekretess)

Ett externt värdeutlåtande har också gjorts i syfte att kvalitetssäkra bolagets egna värderingskalkyl. Bilaga 2 (Sekretss)

## Uppföljning och rapportering

Ekonomi följs upp genom prognosarbete en gång per månad.

Tertialprognos 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

En riskanalys har tagits fram inom ramen för projektet. De högst värderade riskerna redovisas nedan.

*Risk för ökad produktionskostnad.* Upphandling av entreprenör pågår vilket innebär att kostnaden för byggnation ej ännu är helt fastställd. Projektet har proaktivt jobbat för att minimera risken genom att ha fört kontinuerliga samtal med leverantörer avseende utformningen för att uppnå en så

kostnadseffektivt produkt som möjligt. I investeringskalkylen finns även riskkostnader avsatta. Om fortsatt projektering innebär ej tidigare förutsedda kostnader, kan projektet avbryta projektet. Entreprenadavtal upprättas med villkor så att projektet endast går vidare till produktion förutsatt att:

1. Vinnande anbud ligger inom ramen för investeringsbeslut
2. Att beslut från Svenska Bostäder styrelse erhålls
3. Att bygglov erhålls och att det då projekterade projektet ligger inom ramen för beslutat investeringsbeslut

*Risk för ökade avkastningskrav.* Direktavkastningskraven för bostäder har ökat under 2022-2023, och inför 2024 kan det fortfarande finnas viss risk för ökning. Ökade avkastningskrav minskar värdet på fastigheten och kan då riskera ekonomisk nedskrivning. Projektet har därför med hjälp av extern värderare tagit fram ett avvägt och aktuellt avkastningskrav som inkluderats i investeringskalkylen och som tål viss höjning även framåt. Det ska dock poängteras att det inte är någon garanti för hur framtida marknadsvärden utvecklas.

Trots risken är bolagets uppfattning att marknadsvärdena långsiktigt förväntas öka och kan givet detta, i kombination med det förväntade positiva kassaflödet och resultatet efter finansnetto, därför rekommendera affären. Se bilaga 1 för fördjupad analys.

*Risk med ny avtalsform.* Avtalsformen samt fokus på funktionsupphandling är delvis ny för bolaget, och projektet behöver utvärdera egna arbetssättet och anpassa organisationen kontinuerligt. Intern samordning och gemensam målbild är extra prioriterat arbete. Inför upphandling har ramavtalet gått igenom och avtalstexter har förtydligats för att undvika missförstånd i kommande entreprenad.

*Risker i grundläggningen.* Förutsättningarna med genomförande nära befintligt garage är en faktor som projektet behöver beakta. Geoteknisk undersökning är utförd och kompletteras under den fortsatta projekteringen. För Kvarndammen 6 kommer grundläggning även ske ovanför tunnelbanan vilket ställer höga krav på samordning med SL. För att möta risken villkoras entreprenadavtalet av inga kalkylförsämringar under den fortsatta projekteringen där bland annat fortsatt geoteknisk undersökning och dialog med SL ingår.

## Organisation

Arbetet med planering och ledning av projektet genomförs inom bolagets ordinarie organisation. Totalentreprenör upphandlas.

## 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. Värdeutlåtande (sekretess)
-