



Styrelseärende
Styrelsen 2021-09-09
Ärende 6
Dnr SB 2021/151

Handläggare: Ann-Christine Nyberg
Telefon: 08-508 371 40

Till
Styrelsen för AB Svenska Bostäder

Projektledare: Camilla Melbéus
Telefon: 08-508 371 37

Inriktningsbeslut, nybyggnation av bostäder inom fastigheten Firman 1 och del av Grimsta 1:2 i Vällingby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnation i kv. Firman och en del av Grimsta 1:2, som omfattar cirka 114 hyresbostäder till en total kostnad om 309 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnation av cirka 114 hyresbostäder till en total kostnad om 309 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 30 augusti 2021

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Genom projektet tillskapar Svenska Bostäder ca 114 nya lägenheter i varierande storlekar i ett centralt läge i Vällingby. Bolaget bidrar i och med detta till stadens mål i flera avseenden. Inriktningen av nyproduktion av ca 114 lägenheter beräknas till en total investeringsutgift om ca 309 kr inklusive moms. Byggstart planeras till Q4 2023.

Bakgrund

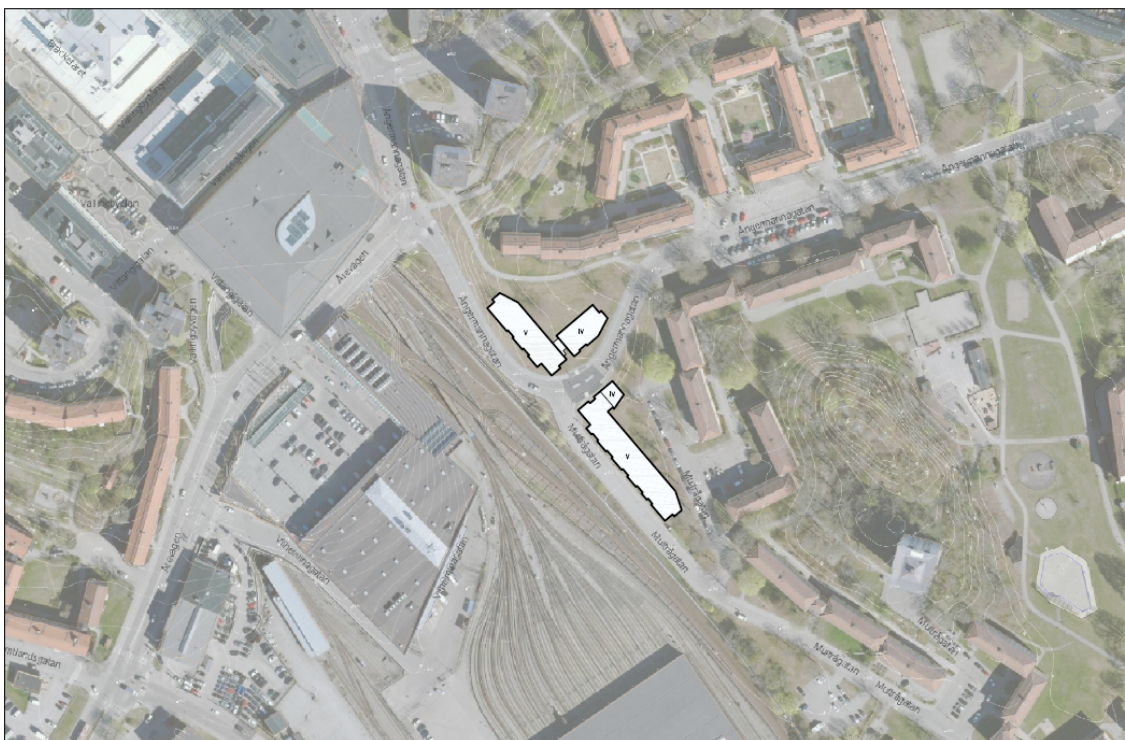
Svenska Bostäder erhöll i december 2019 en markanvisning för den aktuella platsen. Samma månad fattade Stadsbyggnadsnämnden beslut om att påbörja detaljplanearbete med syfte att pröva möjligheten till en flerbostadshusbebyggelse inrymmande cirka 100 bostäder. Detaljplanearbetet har lett fram till ett planförslag med planerat plansamråd sommaren 2021. Det är på detta planförslag som följande underlag för inriktningsbeslut är baserat.

Projektet är beläget i Råcksta, mycket nära Vällingby Centrum med kommersiell och offentlig service samt kollektivtrafik. Projektet ligger också i direkt anslutning till Svenska Bostäders befintliga bostadsbestånd i Vällingby, inom bl.a. fastigheten Bolaget. Svenska Bostäder äger även intilliggande Vällingby Centrum.



Svenska Bostäders fastighetsbestånd i lila (grönt redovisar byggnader). Projektets läge markerat i blått och fastigheten Bolaget markerad med rött. Utdrag ur DpMap 2021-05-17.

Svenska Bostäder har en lång historik i Vällingby då stora delar av ABC-staden Vällingby uppfördes av Svenska Bostäder på 1950-talet. I ABC-staden Vällingby skulle det finnas både arbetsplatser, bostäder och centrum. 1951 började Svenska Bostäder bygga sina första hyreshus, och under sommaren året därpå flyttade de första hyresgästerna in. Bostadsbebyggelsen i Vällingby bestod inledningsvis av trevåningshus som kompletterades med punkthus i olika höjd. 1952 öppnade första butiken i centrum, som också det uppfördes av Svenska Bostäder. Stadsplaneringen i Vällingby utgår från centrumbebyggelsen i Vällingby, med centrumfunktioner och flerbostadshus. Höga punkthus markerar de naturliga höjderna i området, och omges med trevåningslameller som i Råcksta är placerade i meanderform. Flerbostadshusen omges av grönytor för rekreation och längre bort från centrum övergår bebyggelsen i enfamiljshus. Biltrafiken matas utifrån för att skapa skyddade gårdar och parkrum med lekplatser och förskolor.



Situationsplan för planerad bebyggelse. Topia Landskapsarkitekter, 2021-04-12.

Målet är att projektet ska utgöra ett komplement till Svenska Bostäders övriga bestånd i västerort. Bostäderna ska kunna attrahera boende att stanna kvar i västerort och samtidigt erbjuda en kvalitativ boendemiljö i ett kollektivtrafik- och centrumnära läge. Svenska Bostäder har idag 2 040 lägenheter i Vällingby, varav majoriteten (78 %) utgörs av 2-3 RoK, 11 % 4-5 RoK och resterande 11 % 1 RoK och lägenheter utan kök. En mindre andel av lägenheterna ligger i hus med hiss.

Stockholms översiktsplan anger aktuell plats som ett område där komplettering kan prövas inom ramen för befintlig markanvändning och med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Detaljplanen syftar enligt planbeskrivningen till att möjliggöra flerbostadshusbebyggelse i fyra till fem våningar utmed Multrågatan och Ångermannagatan. Den tillkommande bebyggelsen ska genom sin typologi och utformning gällande taklandskap, gavelmotiv och fasader vara anpassad till kulturmiljön i Råcksta. Gårdarna ska utformas så att de får ett mjukt möte med omgivningen. Planen syftar även till att skapa en ökad trygghet för människor som rör sig mellan Råcksta och Vällingby centrum.

Utvecklingen av platsen präglas av att Vällingby utgör riksintresse för kulturmiljövården, vilket ställer höga krav på hur den nya bebyggelsen anpassar sig till Vällingbys ursprungliga stadsbyggnadsprinciper och gestaltningsidéer. Den nya bebyggelsen behöver anpassas utifrån volym, placering och uttryck. Inom ramen för detaljplanearbetet har en antikvarisk konsekvensanalys tagits fram som bedömer att den föreslagna bebyggelsen kan uppföras utan att riskera att riksintresset skadas påtagligt.

Platsen är mycket bullerutsatt och planförslaget är framtaget för att hantera en komplex bullersituation med både trafik- och industribuller. Trafikbullret kommer från tunnelbanan och intilliggande vägar, och industribullret kommer från Råcksta tunnelbanedepå, fläktar på taken i Vällingby Centrum och matbutikernas lastplatser på andra sidan tunnelbanespåret. Industribullret har inneburit att inga enkelsidiga lägenheter kan byggas mot tunnelbanedepån i sydväst och Vällingby Centrum i nordväst. En positiv konsekvens av föreslagen exploatering är att delar av Svenska

Bostäders befintliga äldre bostadshus inom fastigheten Bolaget 2 får en bättre ljudmiljö än idag.

Andra frågor som planarbetet belyser är biotopskyddade alléer inom planområdet, översvämningrisk i planområdets södra del, risker kopplat till urspårning av tunnelbana, vibrationer och stömljud från tunnelbanan, risk för elektromagnetiska fält från tunnelbananläggningen och trygghet under mörka tider på dygnet på gator och parkytor inom planområdet.

Ärendet

Projektets utformning

Projektets förslag omfattar ca 114 lägenheter fördelade på två kvarter (norr och söder om Ångermannagatan). Lägenhetsantalet kan komma att ändras i samband med fortsatt detaljplanearbete och projektering. Bebyggelsen disponeras som vinkelställda lameller i respektive kvarter, med en femvåningsskala (plus en souterrängvåning) mot spårområdet i väster och fyra våningsskala i de vinkelställda flyglarna in mot Råcksta. Flertalet lägenheter är genomgående med fönster i flera väderstreck. Gestaltningen anpassar sig till befintlig 1950-talsbebyggelse i området med putsade fasader med tydligt markerade fönsteromfattningar, avfasade gavlar som möter de smalare gavlarna på befintlig bebyggelse, delvis indragna balkonger, sadeltak och trappande socklar som följer terrängen.



De nya bostadshusen i vy från Ångermannagatan. 3D-House, 2021-05-11.



Fasad mot sydväst

Fasad mot sydväst, södra kvarteret. Lindberg & Stenberg Arkitekter, 2021-04-12.

Lägenhetsfördelningen har styrts dels utifrån Svenska Bostäders mål om att bidra till mångfald av lägenhetsstorlekar och att utreda möjlighet till fler stora bostäder, dels utifrån komplexa bullerförutsättningar i projektet. Befintligt bostadsbestånd i stadsdelarna Råcksta och Vällingby består till 69 % av 2-3 RoK. Endast 6 % av lägenheterna är 1 RoK och 14 % är 4 RoK och större (övriga 11 % är 1 rum utan kök).¹ Bullerförutsättningarna i projektet ställer krav på genomgående lägenheter med minst hälften av boningsrummen mot ljudskyddad sida eller enkelsidiga lägenheter mot ljudskyddad sida. Detta sammantaget har lett fram till nedanstående fördelning av lägenhetsstorlekar:

Antal RoK	Antal lägenheter	Andel lägenheter	Storlek (kvm)
1	51	45 %	32-40
2	13	11 %	61-77
3	4	4 %	74-87
4	46	40 %	85-105
Summa	114	100 %	32-105

Parkeringslösning

Bilparkering avses lösas genom servitut för 50 platser i någon av de befintliga och intilliggande parkeringsanläggningarna Åregaraget (i fastigheten Sidfoten 1) eller Solursgaraget (i fastigheten Kontorsskylten 8) i Vällingby Centrum, ca 200 meter från projektet. Eftersom parkeringsanläggningarna ingår i Vällingby Centrum, som Svenska Bostäder har i uppdrag att förbereda en försäljning av, kommer servitutet att säkras i samband med en försäljning. Att nyttja en redan befintlig parkeringsanläggning som inte är fullt utnyttjad är mer resursmässigt hållbart och innebär minskade investeringskostnader i projektet då inget nytt garage byggs.

Projektet har tilldelats ett lägesbaserat parkeringstal på 0,5. Besöksparkering avses lösas i samma garage som boendeparkeringen och projektet avser genomföra mobilitetslösningar som ger en rabatt på p-talet med 25 % vilket ger ett projektspecifikt parkeringstal på 0,375. Till det tillkommer 2 parkeringsplatser för bilpool. Alltså totalt 45 parkeringsplatser med dagens lägenhetssammansättning. I det blivande servitutet finns viss marginal för reviderad lägenhetsfördelning och lägre mobilitetsrabatt för att säkerställa viss flexibilitet framåt givet projektets tidiga skede. Parkering för rörelsehindrade löses på gården i respektive kvarter. Möjligheten till laddplatser i Åregaraget eller Solursgaraget kommer att utredas.

Projektet har en särskild satsning på mobilitet. Det har bedömts lämpligt för att erbjuda blivande hyresgäster en god helhetslösning givet att bilparkeringen är placerad ca 200 meter från projektet, och ger också en rabatt på parkeringstalet vilket gör att färre parkeringsplatser tas i anspråk i Vällingby Centrum. Att

¹ Stockholms stad – Områdesfakta Råcksta resp Vällingby – Bostadsbestånd 2018

bilparkeringen är placerad utanför projektet skapar också särskilt goda förutsättningar för ökad användning av alternativa transportmedel såsom cykel och kollektivtrafik. De mobilitetsåtgärder som planeras är bl.a. bilpool med placering i Åregaraget, cykelpool inom kvarteren, lättillgänglig cykelparkering i bostadshusens souterrängvåningar, cykelmeck, tavlor i trapphus med realtidsinformation för kollektivtrafikens avgångar, information till boende om mobilitetslösningarna och utvändiga leveransboxar.

Projektet är idag ritat med drygt 400 cykelparkeringsplatser, vilket motsvarar 4 cykelparkeringsplatser per 100 kvm BTA ovan mark. Stadens krav är 2,5-4 cykelparkeringsplatser per 100 kvm BTA ovan mark. Det finns alltså goda förutsättningar att underlätta för våra hyresgäster att cykla.

Utmaningar

De huvudsakliga utmaningar som har identifierats och som projektet kommer att bearbeta vidare i kommande skede är följande:

- Den stora andelen 4 RoK kan innebära en uthyrningsrisk. En inledande analys visar att efterfrågan och betalningsviljan finns, men detta behöver i kommande skede säkerställas.
- Goda boendekvaliteter trots det bullerutsatta läget behöver ytterligare säkerställas i kommande skede.
- Parkeringslösningen med servitut i Åregaraget eller Solursgaraget behöver säkerställas i fortsatt arbete, inom ramen för uppdraget att förbereda en försäljning av Vällingby Centrum.



Visualisering av planerad bebyggelse sett från tunnelbanan. 3D-House, 2021-05-11.

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:

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

Projektets mål är att de nya husen ska utgöra ett komplement till Svenska Bostäders övriga bestånd i västerort. Bostäderna ska kunna attrahera boende att

stanna kvar i västerort och samtidigt erbjuda en kvalitativ boendemiljö i ett kollektivtrafik- och centrumnära läge. Projektet har en särskild satsning på mobilitetslösningar. Projektet når dessa mål genom att erbjuda moderna lägenheter med hiss i storlekar som endast finns i liten utsträckning i Vällingby idag.

Ekologisk hållbarhet

Projektet ska projekteras och 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.

Exempel på stadens hållbarhetskrav är energi om $55 \text{ kWh/m}^2 A_{\text{temp}}, \text{år}$, grönytefaktor och lokalt omhändertagande av dagvatten.

Som ett led i att klara stadens energikrav planeras för solceller på delar av husens sydvästvända tak, med en total yta på ca 250 kvm (vilket ger ca 28 000 kWh/år).

Som en del i att minska projektets resursförbrukning planeras befintlig parkeringsanläggning i Vällingby centrum att nyttjas för bostadshusens parkeringsbehov, i stället för att bygga ett nytt garage.

Projektet har en särskild inriktning mot mobilitet (vilken beskrivs på ovan) vilket ger goda förutsättningar för våra hyresgäster att minska sin klimatpåverkan från transporter. En del i mobilitetslösningen är planen för bilpool, cykelpool, lättillgänglig cykelparkering med enklare reparationsmöjligheter, realtidsskärmar för kollektivtrafik i entréerna och leveransboxar på gården. Frågan kommer att studeras vidare i fortsatta arbetet. Projektet planeras få ett miljörum per kvarter med ett flertal källsorteringsfraktioner, kompletterat med sopkassuner för matavfall och restavfall.

Projektet ligger inom ett område med en lågpunkt som idag riskerar att översvämmas vid skyfall. Skyfallsrisker kopplat till höjdsättningen av byggnader och utemiljö i projektet har studerats, och höjdsättningen har anpassats utifrån dessa förutsättningar. Solvärmelast i de lägenheter som har fönster mot sydväst har studerats översiktligt, och det finns goda förutsättningar att förebygga övertemperaturer med nuvarande utformning tillsammans med persienner. Projektet planerar för ett bevattningssystem som omhändertar och fördröjer dagvatten (så kallat Savaq-system eller motsvarande).

Eftersom gårdarna inte är underbyggda med garage kommer de att få trädplanteringar och dagvattenhantering i form av växtbäddar. På gårdarna planeras det för plantering av växter som stödjer eklevande insekter, fjärilar, bin och humlor. Yta på gårdarna avsätts för odlingsmöjlighet för de boende, och det kommer att finnas gräsytor för lek, lekutrustning och sittplatser. Projektet följer Stockholm stads krav på grönytefaktor (GYF).

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

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

Social hållbarhet

Projektet bidrar till ökad trygghet i området genom att en idag ödslig plats förses med byggnader med levande fasader mot trottoaren. Rörelsestråket till och från

Vällingby Centrum via Multrågatan och Ångermannagatan får genom balkonger och bostadsfönster en informell bevakning som bidrar till ökad upplevelse av trygghet.

Projektet har i den fortsatta projekteringen för avsikt att utgå från "Fastighetsägare i samverkans" riktlinjer vid nyproduktion avseende trygghetscertifiering av bostäder.

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.

Projektet är beläget ca 200 meter från närmaste förskola och ca 300 meter från närmaste grundskola. Till både förskola, grundskola och den intilliggande parkleken och plaskdammen Ådalen går det att ta sig trafikseparerat, dvs utan att passera över bilvägar, vilket gör intilliggande målpunkter lättillgängliga för barn, ungdomar och deras familjer.

Kvalitet

Kvalitetsarbetet följer Svenska Bostäders Nybyggnadshandbok.

Tidplan

Stadsbyggnadskontorets detaljplanesamråd planeras att pågå 15/6-1/9 2021 och granskning för detaljplanen är planerad till Q1 2022. Antagande beräknas preliminärt till Q2 2022. Beroende på vilka synpunkter som inkommer under detaljplanesamrådet kan större eller mindre bearbetningar bli aktuella. Givet att stadsbyggnadskontorets tider hålls har projektet en planerad byggstart under Q4 2023 och ett etappvist färdigställande år 2025.

Svenska Bostäders process internt består av förstudieskede fram till samrådet och därefter programskede. Förutsatt att detta inriktningsbeslut fattas i bolagsstyrelsen i september 2021 kan Kommunfullmäktige godkänna inriktningen i Q4 2021. Nästa beslut är genomförandebeslut, vilket är planerat till Q2 2023 för bolagsstyrelsen och därefter för vidare beslut i Kommunfullmäktige.

Ekonomi

Investeringen omfattar ca 309 mnkr i år 2021:s prisnivå (inklusive moms). Hittills är cirka 2,9 mnkr (inklusive moms) upparbetat i projektet. Projektet förväntas leverera ett positivt resultat. Mer utförlig information finns i bilaga 1.

Hysesnivån och byggkostnaden är normal. Projektet antas utföras med totalentreprenad. De största osäkerheterna i kalkylen är grundläggningsförutsättningarna då ingen geoteknisk undersökning genomförts ännu. Projektets tidiga skede med omfattning och utformning, kan komma att ändras inom ramen för det fortsatta detaljplanarbetet. Ett riskpåslag motsvarande ca 8 % av den kalkylerade entreprenadkostnaden finns medräknat i kalkylen.

Givet den bedömda projektkostnaden och den stora andelen yta som utgörs av lägenheter större än 35 respektive 70 kvm är uppskattningen att det statliga investeringsstödet för hyresrätter inte kommer bli gällande. Vidare utredning pågår.

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. Tertiälprognos upprättas tre gånger per år till bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen.

Genomförandebeslut ska upprättas och beslutas av styrelsen och eventuellt koncernstyrelsen samt Kommunfullmäktige innan projektet genomförs.

En slutredovisning av projektet tas fram efter avslutat projekt. I slutredovisningen redovisas även resultatet på hållbarhetsaspekter och övriga mål.

Risk

Risikanalys M011 arbetas igenom och stäms av i projektets olika skeden, se Bilaga 2. De mest relevanta riskerna finns redovisade i tabell nedan.

Risikfaktor	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Kommentar
Volymändringar efter samrådet	3	4	7	Eftersom detaljplanen inte varit på samråd ännu kan det inkomma remissvar och samrådssynpunkter som påverkar projektets omfattning och/eller utformning. Som ovan nämnts har platsen särskilda förutsättningar i form av både riksintresset och buller, och de nya husen planeras intill befintliga bostäder vilket medför sannolik förekomst av samrådssvar från kringboende. Både riksintresset och bullerförutsättningarna har utretts grundligt. Utredningarna visar att platsen går att bebygga med föreslagen bebyggelse. Utredningarna kommer att vara en del av det underlag som samråds
Parkeringslösning	2	5	7	Parkeringslösningen där vi nyttjar befintliga parkeringsplatser i Vällingby Centrum genom servitut är ny både för oss och Stockholms stad. Då det finns ett uppdrag om att förbereda försäljning av Vällingby Centrum behöver parkeringslösningen säkras medan Svenska Bostäder fortfarande har rådigheten över fastigheterna. Tidsaspekten kopplat till försäljningen sammantaget med att lösningen är ny gör att den har identifierats som en risk. Risken hanteras genom samarbete mellan projektet och lokalenheten kring ett villkor i köpeavtalet för centrum som reglerar inrättandet av servitutet.
Grundläggningsförutsättningar	2	4	6	Då ingen geoteknisk provtagning är utförd ännu finns det idag en viss osäkerhet avseende grundläggningsförhållanden och eventuella markföroreningar. En geoteknisk provtagning är planerad att genomföras efter detaljplanesamrådet. Ett riskpåslag på bedömd entreprenadkostnad finns upptaget i kalkylen för att hantera bl.a. osäkerheterna avseende grundläggningsförhållanden.
Dispens trädfällning	2	5	7	Projektet förutsätter fällning av ca sex träd i biotopskyddade alléer. Dispens planeras att sökas hos Länsstyrelsen efter detaljplanesamrådet. En eventuellt nekad dispens får stora konsekvenser på projektets genomförbarhet. Nya träd föreslås planteras på andra delar av gårdarna för att till viss del kompensera de borttagna träden. En trädinventering har tagits fram för att visa på befintliga träds status. Dispensen planeras att sökas så tidigt som möjligt för att minska risken för förgävesprojektering om dispens ej medges.

Organisation

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

Kommunikation

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

Svenska Bostäders hyresgäster i intilliggande bostadshus informeras av oss om samråd genom trapphusinformation, och särskilda informationsmöten har genomförts med den lokala hyresgästföreningen och ska genomföras med Wallenstam som är ägare av intilliggande fastigheter.

Bolagets analys och bedömning

Svenska Bostäder ser att projektet kompletterar vårt befintliga och intilliggande bostadsbestånd i Västerort med tillgängliga bostäder i olika storlekar. Genom att utveckla platsen bidrar vi till att en i Vällingby central men underutnyttjad och ödslig plats levandegörs med bostäder, entréer, balkonger och gröna gårdar. Som ägare av intilliggande parkeringsgarage har vi en unik möjlighet att skapa en hållbar mobilitetslösning med bilparkering i befintligt garage och särskilt fokus på cykeln som transportmedel. Projektet bidrar med ett ekonomiskt positivt resultat och drygt 100 nya bostäder till Stockholms invånare. Sammantaget ser Svenska Bostäder positivt på projektet och dess genomförande.

Bilagor

1. Ekonomiska förutsättningar (**sekretess**)
 2. Riskanalys (**sekretess**)
-