

Handläggare: Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Projektledare: Ronia Shakir
Telefon: 08-508 371 60

Inriktningsbeslut avseende Växthusvägen del 1, nyproduktion av bostäder inom fastigheterna 28:1, 40:21 och 29:9 i Hässelby Villastad

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 204 hyresbostäder i Hässelby Villastad inom fastighet 28:1, 40:21 och 29:9 i stadsdelen Hässelby Villastad, till en total investeringsutgift om 616 mnkr inklusive moms, godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av ca 204 i Hässelby Villastad inom fastighet 28:1, 40:21 och 29:9 i stadsdelen Hässelby Villastad, lägenheter till en total investeringsutgift om 616 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 19 april 2022

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Växthusvägen är en huvudgata i Hässelby Villastad och leder från Åkermyntans centrum vid korsningen mot Lövstavägen till Järfälla i norr. Vägen är utpekad som ett urbant stråk i översiktsplanen vilket innebär att den ska utvecklas till en levande stadsmiljö. Förslaget innebär att ett befintligt skogs- och grönområde längs med gatans östra sida tas i anspråk till förmån för 204 bostadslägenheter i fyra till fem våningars lamellhus. Detaljplanens samråd påbörjades 19 maj 2020 och antagande i kommunfullmäktiga planeras till september 2022.

Inom ramen för konceptet Stockholmshusen och upphandlade ramavtal tillskapar bolaget ca 204 lägenheter. Byggstart planeras till Q4 2023. Styrelsen föreslås besluta att godkänna inriktningen för nyproduktion av 204 lägenheter längs Växthusvägen i Hässelby Villastad till en total investeringsutgift om 616 mnkr inklusive moms.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade 2018-09-27 att anvisa bolaget markområdet som ligger inom delar av fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 40:21 och 29:9 i stadsdelen Hässelby Villastad, med adress Växthusvägen.

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

Bolagets arbete ska bidra till att uppnå de tre inriktningsmål som kommunfullmäktige har beslutat för Stockholms stad: Mångsidig storstad för alla, Hållbart, växande och dynamisk samt en Smart och innovativ storstad.

I vårt uppdrag ingår att aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga. Svenska Bostäder arbetar för att tillhandahålla hållbara och trygga bostadsmiljöer.

Distrikt Västerort förvaltar många bostäder i närliggande stadsdelar och har en väl fungerande organisation med stora möjligheter att på ett bra sätt ta hand om ytterligare nyproducerade bostäder.

Växthusvägen är planerat att genomföras i enlighet med konceptet Stockholmshusen. Stockholms stad har genom sina förvaltningar och bostadsföretagen Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder med gemensamma krafter tagit fram Stockholmshusen.

Växthusvägen är ett utpekat urbant stråk vilket innebär att det är en gata som på kort eller lång sikt skall omvandlas till en levande stadsmiljö. Urbana stråk definieras som överbreda gator med sidområden där potentialen att koppla samman befintliga stadsdelar på ett effektivt och varsamt sätt ska tillvaratas. Gatan ska fortsatt ha en viktig lokal och regional trafikfunktion samt kompletteras med gång- och cykelvägnät. Utrymme för högkvalitativ kollektivtrafik kan prioriteras vid behov.

Planförslaget innebär totalt 204 nya hyresrätter fördelade på fem bostadshus utmed Växthusvägen mellan korsningen Skälbyvägen i söder och Blomsterkungsvägen i norr. Området utgörs av ett befintligt skogsområde mellan Växthusvägen och Järfälla kommun med en sektion på cirka 45-50 meter. Parkering för tillkommande bebyggelse ska lösas i underjordiska garage på kvartersmark. P-talet är 0,54 parkeringsplatser per lägenhet vilket innebär totalt 113 parkeringsplatser med laddplatser. Angöring till bostadshusen sker både från garaget med infart från Skälbyvägen och från nya parkeringsfickor på Växthusvägen.



Lokalisering karta med planområdet.

Ärendet

Projektets utformning

Bebyggelsen utformas som Stockholmshus där ett gemensamt gestaltungsprogram utgör kärnan för konceptet. Inom ramen för gestaltungsprogrammet finns alternativa utformningar för olika stadsbyggnadssituationer. Vid Växthusvägen föreslås en bebyggelse av lamellhus med valmade tak.



Illustrationsplan över planförslaget



Perspektiv bild från Växthusvägen.

Fasaderna putsas med markerade sockelvåningar och omfattningar kring fönster. Fasadkulörer utgår från Stockholmshusens kulörpalett med dämpade putskulörer och bruna fönstersnickerier. Byggnadselement som entréer, balkonger och takfot utformas med den höga ambitionsnivå som är kännetecknande för Stockholmshusen.

Antal RoK	Antal lägenheter	Andel lägenheter
1	2	1 %
2	96	47 %
3	62	30 %
4	44	22%
Summa	204	100 %

Lägenhetsfördelningen beror främst på att vi bygger lamellhus med 3- och 4-spännare. Det innebär att man hamnar på ca 50% små lägenheter.

Stockholmshusen byggs som enkla rektangulära hus. Ibland utformas lamellhus med varierad hustjocklek för att friare kunna styra lägenhetsstorlekarna. Det är inte möjligt inom Stockholmshuskonceptet. Husen blir därmed enkla att bygga och får en god formfaktor avseende klimatskalet i förhållande till våningsytan. Begränsningen till rektangeln innebär samtidigt att vissa måttkedjor blir styrande för husets totalmått. Detta styr bland annat lägenhetsstorlekarna och planlösningarna.

Ett lamellhus innehåller normalt två genomgående lägenheter per trapphus (2-spännare). Därutöver kan man lägga till enkelsidiga lägenheter (t.ex. 3- eller 4-spännare). Generellt resulterar det i två större lägenheter och en eller två små lägenheter.

Mål och hållbarhetsaspekter

De nya husen innehållande 204 lägenheter kommer att byggas inom konceptet Stockholmshusen och följer därmed mål för dessa avseende till exempel ekonomi, energianvändning och gestaltning. Grundkonceptet är hus utan garage. Mål avseende ekonomi belastas med att projektet förutsätter ett parkeringsgarage under mark. Stadens P-tal på 0,54 parkeringsplatser per lägenhet gör att det krävs totalt 113 p-platser

h platserna utformade som laddplatser.

Vi kommer förhålla oss till de målvärdena för Stockholmshusen med tillägg för lokala förhållanden som tillkommande garage, prisutveckling och grundläggningsförhållanden. Byggekostnadskalkyler tas fram efterhand som projekteringen fortskrider samt varefter justeringar och alternativ kan arbetas fram.

De nya bostadshusen grupperas för att skapa bra boendemiljöer med skyddade bostadsgårdar och samtidigt bidra till en varierande och trygg gatumiljö.

Ekologisk hållbarhet

Svenska Bostäder har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i all nyproduktion. Beslut tas i varje projekt beträffande certifiering. Krav vad gäller energianvändning om max 55 kWh/kvm är ett kommunalt särkrav som även gäller för Stockholmshusen.

Allt inbyggt material kontrolleras mot databasen Byggvarubedömningen. Sophantering sker med mobil sopsug för matavfall och hushållsavfall. Det blir separat insamling av matavfall där avfallet töms separat vid en hämtning och hushållsavfallet vid en annan hämtning. Det blir två stycken miljöstugor med sedumtak för fastighetsnära källsortering.

Planförslaget har utformats med hänsyn till befintliga naturvärden där området med högst naturvärden föreslås bevaras. Gestaltningen av bostadsgårdarna utgår från stadens riktlinjer om grönytefaktor för kvartersmark där både ekologiska och sociala värden ska beaktas.

Dagvattenhanteringen ska följa stadens dagvattenstrategi och växtbäddar föreslås som huvudsaklig reningsåtgärd för dagvatten. Växthusvägen föreslås utveckla med ny gatuplantering som stärker gaturummets upplevelsevärden. Planområdet innehåller lågpunkter som föreslås bebyggas men möjliggör att befintliga rinnvägar vid skyfall kan bibehållas. Vattenflöden från västra sidan av Växthusvägen som idag tillförs området kommer avledas med dike inom allmän platsmark, vilket gör att skyfallsrisken hanteras i området.

De markföroreningar som upptäckts inom planområdet anses inte utgöra grund för ytterligare åtgärder inom planprocessen.

Projekt Växthusvägen är miljöprofilerat jämfört med andra Stockholmshusprojekt. Åtgärder kommer att vidtas för att minska klimatutsläppen från byggfasen, bl.a. genom att använda så kallat grön betong i de konstruktionsdelar där det fungerar, solceller mot söder, värmeväxlare, samt sedumtak på alla miljöstugor.

Energi

Krav vad gäller energianvändning om max 55 kWh/kvm är ett kommunalt särkrav som även gäller för Stockholmshusen. Uppföljningen av projektet kommer att göras noga med avseende på energianvändning.

Social hållbarhet

Projektet har i tidigt skede utfört en så kallad socialt värdeskapande analys. Projektet ska skapa en trygg och trivsam boendemiljö. Det gör vi bland annat genom att skapa ljusa gårdar som uppmuntrar till lek och umgänge. En annan målsättning är att skapa yteffektiva bostäder till rimliga hyror för att möta kundernas behov. Synpunkter från kringboende har inkommit under planprocessen, vilket har påverkat utformningen av planförslaget, bland annat avseende hushöjder och anpassning till befintlig omgivning i Järfälla.

Genom satsningen Rättvist Byggande arbetar vi för att stoppa utnyttjandet av människor inom byggproduktion, motverka kriminalitet och svarta pengar.

Vi samarbetar också med organisationen Håll Nollan för att minska antalet arbetsplatsolyckor och i samband med avrop av nästa skede av projektet (skede 2) planerar bolaget att ställa sysselsättningskrav.

Kvalitet

Kvalitetsarbetet följer Svenska Bostäders Nybyggnadshandbok.

Tidplan

Detaljplanesamråd ägde rum maj till juli 2020. Granskning skedde september till oktober 2021, vilket resulterade i ett granskningsutlåtande i oktober 2021. Antagande i SBN planeras till Q2 2022 och beslut i kommunfullmäktiga planeras till juni eller oktober 2022.

Efter beslut i bolagets styrelse kan Kommunfullmäktige godkänna inriktningen. För genomförandebeslut gäller preliminärt Q4 2022 för Svenska Bostäders styrelse och vidare beslut i Kommunfullmäktige Q2 2023.

I projektet krävs inget markarbete, infrastrukturarbete, från staden sida. Med dessa förutsättningar gjuts bottenplattan Q4 2023 och bostäderna står klara för inflyttning successivt med start från 2026.

Ekonomi

Investeringen omfattar 616 mnkr i 2022 års prisnivå (inklusive moms). Investeringen i kronor per uthyrningsbar area är högre än konceptmålen bland annat på grund av garagebyggnation, prisutveckling samt en osäkerhet kring grundläggningen. Utförligare information finns i bilaga 1, investeringkalkyl.

Hittills är cirka 8,6 mkr inklusive moms upparbetat i projektet. Projektet förväntas leverera ett positivt resultat. Mer utförlig information finns i bilaga 1.

Projektet kommer utföras med totalentreprenad. Ett riskpåslag motsvarande ca 10,4% av den kalkylerade entreprenadkostnaden finns medräknat i kalkylen.

Hyresnivån är kalkylerad till normhyra 1820 kr/kvm.

Uppföljningen av projektet kommer att göras noga med avseende på ekonomi. Rapportering sker genom tertialprognoser.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler.

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

Risker

Riskanalys arbetas igenom och stäms av i projektets olika skeden, se bilaga 2. De mest relevanta riskerna finns redovisade nedan.

1. Överklagande av detaljplan

En utdragen överklagandeprocess kan förskjuta tidplanen med missade nyproduktionsmål och fördyringar som konsekvens. Åtgärd: Bolaget arbetar tillsammans med staden för att beakta alla synpunkter som inkommit under samråd, för att undvika ett överklagande och förskjutning av tidsplanen. Vid ett eventuellt överklagande används överklagandetiden till detaljprojektering.

2. Markarbeten

Risker i samband med markarbeten. Sannolikt behövs spont runt projektet vid byggande av garage vilket vi har med oss i beräkningarna. Vi har förutsatt pålning med betongpålar. Det finns även risk för blöta massor om grundvattenytan visar sig avvika från dem undersökningar som genomförts.

Åtgärd: Genomföra uppföljningar över tid av grundvattenytan. Utredningar som är gjorda är: Geoteknisk undersökning, dagvattenutredning, miljöteknisk markundersökning och grundvattenmätning. I detaljprojekteringen kommer uppföljningen av dagvattenmätningen att ske och en bedömning av behov av spont göras.

3. Gång och cykelbana

För projektets genomförande krävs att gång- och cykelbana längs med Växthusvägen stängs av under produktionen.

Åtgärd: För att eliminera risk för tredje man behöver vi stänga av och eventuellt leda om denna trafik under produktionsskedet. En provisorisk utformning av gång och cykelbana kommer att tas fram under projekteringskedet.

4. Prisökningar

Kostnadsökningar till följd av oroligheter i omvärlden. Vi har under 2021 uppmärksammat kraftiga prisökningar på stål -och träprodukter. Vi ser även att bristen på halvledare påverkar leveranstider. Den pågående konflikten i Ukraina kommer påverka detta ytterligare. Vi bedömer att prisökningen på råvaror för närvarande utgör den största risken i projektet.

Åtgärd: Bevaka prisutvecklingen och se över alternativ. Då leveranstiderna kan komma att förlängas måste vi även ta hänsyn till detta i planeringen.

5. Etablering under byggtiden

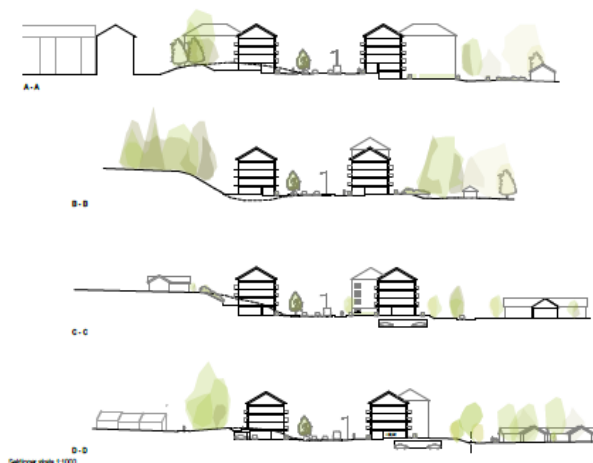
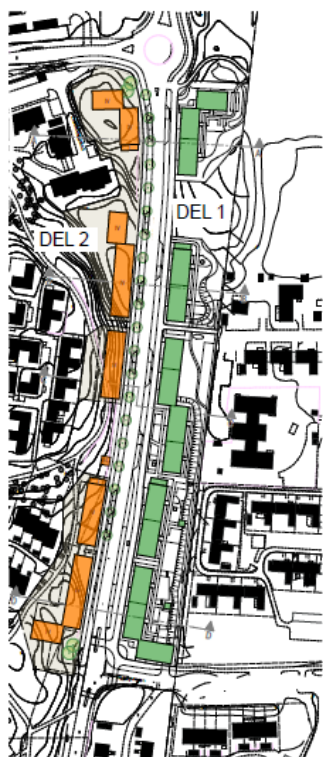
Etablering förutsätts kunna uppföras på stadens mark söder om korsning Växthusvägen/Skälbyvägen.

Åtgärd: Se över alternativ för att minimera gångavstånd och ianspråktagande av kommunal mark under produktion.

6. Skyfall

Utan åtgärd finns risk för översvämning vid skyfall.

Åtgärd: Avledande av vatten som tillförs planområdet västerifrån samt att öka fördröjningskapaciteten inom planområdet med lanskapsåtgärder genom, anläggande av växt-/biobäddar in den norra delen och svackdike/nedsänkta ytor av svackdikekaraktär i den södra delen.



Växthusvägen del 2

En fortsatt stadsutveckling vid Norns Växthusvägen, med en tillkommande bebyggelse på den västra sidan av vägen, skulle följande den pågående omvandlingen av Växthusvägen till stadsgate enligt Översiktsplanen. Svenska Bostäder vill arbeta vidare i området och skapa ett samlat och välgestaltet gatunät, med referens exempelvis i Hägerstensvägens utformning i centrala Aspenåden.

En utläggning av planerad bebyggelse skulle innehålla en varierad sammansättning av lägenheter med storkar mellan 2-4 rok. Parkering löses i parera i delar där bebyggelsen avslutar till omgivande terräng med uterängslinje (se sektion D-D).

Översikt på ett samlat och välgestaltet gatunät i stadsdelen Hägerstensvägen i Aspenåden

Struktur Växthusvägen del 1 (grön, 205 lgh) och del 2 (orange, 150 lgh.).
Del 2 avser eventuell fortsättning i kommande projekt.

Kommunikation

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

Bilagor

1. Investeringkalkyl (sekretess)
2. Riskanalys (sekretes)