



Styrelseärende
Styrelsen 2022-02-24
Ärende 10
Dnr SB 2021/506

Handläggare: Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Projektledare: Leif Bergman
Telefon: 08-508 371 21

Slutredovisning avseende projekt nybyggnad Kvarnseglet 3 och 4, Rinkeby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning avseende projekt nybyggnad Kvarnseglet 3 och 4, i stadsdelen Rinkeby, godkänns.

Vällingby den 14 februari 2022

Stefan Sandberg
VD

Bakgrund

Genomförandebeslut för projektet Kvarnseglet 3 och 4 togs i juni 2017 i Svenska Bostäders styrelse och omfattade 294 mnkr. Projektets slutkostnad är 287 mnkr.

Rinkeby uppfördes mellan år 1968 och 1971. Detaljplanen för Tensta/Rinkeby eftersträvade en rationell bostadsproduktion med hus i en stadslik planstruktur kombinerat med en trafikseparerad gatustruktur. Rinkeby består av tätt bebyggda bostadsområden med sinsemellan varierande karaktär kring det centrala Rinkeby torg.

Projektet har inneburit att befintliga parkeringsgarage mot Rinkebysvängen har rivits och ersatts av bostäder med garage undertill. I korsningen med Rinkeby Allé, på en markparkering, har en tornbyggnad i nio våningar uppförts. Genom den nya infarten till Rinkeby via Rissnerondellen och de nu uppförda kvarteren har Rinkebysvängen blivit stadsdelens nya entrégata i söder.

Utgångspunkten för planarbetet var att Rinkeby Allé genom den framtida kopplingen via en ny bro kopplas till Stora Ursvik i Sundbyberg. Därmed finns förutsättningar att utveckla Rinkebysvängen från dagens genomfartsgata till en mer stadslik gata. Kopplingen till det växande Stora Ursvik innebär att Rinkeby för första gången får en direkt gatuförbindelse till en annan stadsdel. Detta ärende syftar till att slutredovisa projektet.

Projektbeskrivning

Kvarnseglet 3 omfattar nybyggnad av flerbostadshus med 73 lägenheter. Garage med 56 p-platser och 4 MC-platser samt förråd och teknikutrymmen under mark.

Kvarnseglet 4 omfattar nybyggnad av flerbostadshus med 32 lägenheter och underbyggt garage med 13 p-platser.

Parkeringsstalet för fastigheterna är 0,4 bilplatser per lägenhet vilket motsvarar 34 st varav 10 st är förberedda för el-laddning. Parkeringsnormen för cyklar är 2,5 per lägenhet och uppnås med cykelplatser placerade på gården och på gatusidans förgårdsmark.

Lägenheterna är yteffektiva med många rum i relation till lägenhetsytan för att passa hushåll med många personer.

Fem av de sex trapphusen har i princip identiska planlösningar medan exteriören varierar i färg och fönstersättning för att åstadkomma en varierad gatumiljö. Två fönsterbredder på 60 respektive 90 cm kombineras på olika sätt för att få fram variation.

I korsningen Rinkebysvängen/Rinkeby Allé har det placerats ett bostadstorn i 9 våningar som har samma planlösning och exteriör som de fyra tänkta bostadstornen vid Visbyringen och Osbyringen. Skillnaden består i att tornet vid Rinkebysvängen är sammankopplat med en lägre del i de fem nedre planen. Rumshöjden i alla lägenheter är 2,6 meter utom i tornets översta plan där rumshöjden i vissa delar är ca 3,2 meter pga att volymen intill fläktrummet kan användas i närliggande bostäderna.

Lägenheternas standard följer Svenska Bostäders bygg- och installationsregler. Badrummen är förberedda för tvättmaskin och torktumlare och köken är förberedda för diskmaskin och microvågsugn. 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.



Bild 1: Interiör bild från fastigheten Kvarnseglet.

Lägenhetsfördelningen har stämts av med förvaltningen och bostadsförmedlingen i ett tidigt skede. Befintligt bestånd inom området består mestadels av små lägenheter, behovet var därför stort för större lägenheter med två rum och kök till fem rum och kök.

Kvarnseglet 3 och 4 innehåller totalt 105 lägenheter med följande fördelning:

<u>Typ</u>	<u>Antal</u>	<u>Storlek m²</u>	<u>%-andel</u>
2 RoK	41	43-56	39%
3 RoK	41	69-82	39%
4 RoK	1	91	1%
5 RoK	22	95-108	22%
Summa	105	7888 m ²	100%

Lokaler

P-garage omfattar 2250 kvm och är uthyrt till Stockholm Parkering.

Ytor

Bruttoarea, BTA 14170 kvm

Boarea, BOA 7888 kvm

Lokalarea, LOA 109 kvm



Bild 2: Kvarter Kvarnseglet 4 närmast hörnet Rinkebysvängen/Rinkeby allé med punkthusen och lamellhusen i förgrunden. Kvarter Kvarnseglet 3 är lamellhusen i förgrunden. Kvarter Kvarnseglet 3 är lamellhusen långt med Rinkebysvängen.

Tider

- Exploateringsnämnden markanvisning i februari 2014
- Genomförandebeslut i Svenska Bostäders styrelse i juni 2017
- Upphandling/kontrakt i juli 2017
- Startbesked i januari 2018
- Byggstart med bl.a. rivning under januari - april 2017
- Inflyttning under oktober 2019 Kvarnseglet 4 och februari 2020 Kvarnseglet 3
- Entreprenaden godkändes november/december 2019

Sammantaget har det gått 6 år från markanvisning till inflyttning.

Ekonomi

Investeringsutgiften om 294 mnkr beslutades av styrelsen i juni 2017. Projektets kostnad är 287 mnkr, vilket innebär en kostnadsminskning 2,5 %.

Investeringsstöd har därutöver erhållits på 11,3 Mkr för Kvarnseglet 4 och 25,0 Mkr för Kvarnseglet 3. Det innebär en slutkostnad med investeringsstöd inräknat på 250 mnkr.

Hyran är idag ca 1550 kr/kvm 2021.

Fastighetens marknadsvärde år 2021, är 259 mnkr vilket motsvarar 32 800 kr/kvm BOA.

Fastighetens direktavkastning år 1 efter investeringen är 3,90 %.

Risker

Riskanalys inför genomförandet omfattade exempelvis:

1. Budgetöverdrag totalkostnad
Regelbundna prognosavstämningar och ekonomimöten har utförts för att minska totalkostnaden. Totalkostnaden har underskridits.
2. Högre direktavkastningskrav

Vid varje skedesavslut har direktavkastningskravet stämts av internt på Svenska Bostäder och har justerats ner från 3,75% till 3,60%.

3. Lägre hyresnivå

Bedömning av hyresnivåer sker med hjälp av bolagets förhandlingschef. Hyresnivån år 2017 enligt kalkylen från genomförandebeslut var 1725 kr/kvm. Beslutad hyresnivå år 2021 uppgår till 1550 kr/kvm.

4. Tidplanen förskjuts

Regelbundna avstämningar av tidplanen har genomförts med totalentreprenören och ledningsdragande verk och projektet färdigställdes enligt tidplan.

Energi

Preliminärt uppmätt energiprestanda i Kvarnseglet 3 är 57 kWh/m²A_{temp}, år och för Kvarnseglet 4 63 kWh/m²A_{temp}, år. Beräknad energiprestanda är 55,0 kWh/m²A_{temp}, år.

Kravet på specifik energianvändning enligt BBR är 80,0 kWh/m²A_{temp}, år och kravet från Stockholms stads Exploateringskontor är 75,0 kWh/m²A_{temp}, år.

Mål för uppfyllande av energianvändning enligt Miljöbyggnad silver är 60,0 kWh/m²A_{temp}, år.

Fastigheten uppfyller ställda krav på specifik energianvändning enligt BBR och Exploateringskontoret. Energianvändningen är 7% högre än beräknat för Kvarnseglet 3 och 15% högre än beräknat för Kvarnseglet 4. Det pågår ett arbete med att trimma in anläggningen ytterligare med målet att nå beräknad energiprestanda.

Mål och hållbarhetsaspekter

Ekologisk hållbarhet

Projektet har projekterats utifrån Miljöbyggnad till nivå silver på byggnadsnivå, utan krav på certifiering.

För att hantera risken för översvämningar vid kraftiga skyfall har fördröjningsmagasin grävts ner. Savaqsystem för att med dagvatten fördröja och vattna växtlighet har även installerats.

Dagvattnet ska omhändertas lokalt, innan det fördröjs av nedgrävda fördröjningsmagasin. Dagvatten från stuprör leds till gården och till grönytor.

Garagedfart samt tak cykelparkering är utformade med sedumtak för att ytterligare ta hand om dagvattnet inom fastigheten.

Byggvarubedömningen har använts för att styra mot giftfria material och dokumentation av de byggvaror som byggs in. Av projektets totalt 308 inrapporterade material finns 12 avvikelser, dvs. produkter som innehåller ej önskvärda ämnen i halter över Byggvarubedömningens krav för att klara

accepterad eller rekommenderad nivå. Avvikelserna utgörs främst av material i installationer för värme, ventilation och el.

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

Nöjd kund index

Ca sex månader efter inflyttning mäter vi kundnöjdheten och rapporterar två sammanfattande index, vilket är produktindex och trygghetsindex.

Resultatet blev 81,9% för produktindex och 87,5 % för trygghetsindex.

Målvärdet för bolaget 2019 var 83 % avseende produktindex respektive 84 % för trygghetsindex. För nybyggnader specifikt var målvärdet 83 % för produktindex respektive 86 % för trygghetsindex.

Bilagor

-
