



Styrelseärende
Styrelsen 2022-03-17
Ärende 8
Dnr SB 2021/588

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50

Till styrelsen

Projektledare:
Dennis Ericson
Telefon: 08-508 371 43

Slutredovisning avseende nybyggnation av bostäder för unga, Snabba Hus, inom fastigheten Grimsta 1:5A, Råcksta

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning avseende projekt Snabba Hus Grimsta 1:5 i stadsdelen Råcksta godkänns.

Vällingby den 7 mars 2022

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Projektet Snabba Hus Råckstavägen påbörjades år 2015 i samarbete med den ideella organisationen jagvillhabostad.nu. Genomförandebeslut togs i Svenska Bostäders styrelse i juni 2016 med en investeringsutgift om 277 mnkr. Avtal med entreprenör tecknades i oktober 2017. Inflyttning skedde november-december år 2019.

Antal lägenheter har justerats ner från 250 till 247 på grund av förändringar i dispositionen av byggnaden. I projektet har vi också fått ökade kostnader kring framförallt ledningsomläggningar och anslutningsavgifter. Slutkostnad är 301 mnkr.

Bakgrund

Genomförandebeslut för projektet Snabba Hus Råckstavägen togs 2016-06-09 i Svenska Bostäders styrelse och omfattade 277 mnkr för 250 lägenheter. Projektets slutkostnad är 301 mnkr och antalet lägenheter är 247 st.

Projektet Snabba Hus bygger på ett samarbete mellan Svenska Bostäder, arkitekt Andreas Martin-Löf, entreprenören MFH Bygg/Junior Living och organisationen jagvillhabostad.nu. Projektidén är att nyttja tillfälliga bygglov för snabb produktion av ungdomsbostäder i väntan på detaljplanerad mark.

Byggnaderna är uppförda på tillfälligt bygglov om maximalt 15 år från 2017-06-20, och får därmed stå som längst till 2032-06-20. Nu gällande bygglov gäller t o m 2027-06-19, därefter måste en förlängningsansökan skickas in. Svenska Bostäder behöver arbeta för en långsiktig plan för byggnaden och platsen bortom 2032.

Byggnationen har skett inom fastigheten Grimsta 1:5A, parkmark/offentlig plats, på ett tidigare outnyttjat fält mellan Norra Ängby och Råcksta. Adressen är Råckstavägen 4-6. Tomtytan upplåtes till Svenska Bostäder av fastighetsägaren Trafikkontoret. Avgiften för detta följer enligt beslut T2015-01382 exploateringskontorets avgifter för tomträttsavgäld.

Detta ärende syftar till att slutredovisa projektet.

Projektbeskrivning

Kv Grimsta 1:5 (del av), Råckstavägen 4-6 är beläget i Råcksta, ca 350 m från T-Råcksta och ca 1100 m till Vällingby Centrum.

Fastigheten innefattar 247 st lägenheter om 33 kvm samt 15 parkeringsplatser som hyrs ut direkt av Svenska Bostäder. Ursprungligen planerades 250 lägenheter, men på grund av förändringar i dispositionen av byggnaden utgick tre (3) st. moduler från projektet och kalkylen. Avgående moduler reglerades enligt á-pris i kontraktet. Detta ger en minskad investeringskostnad samtidigt som hyresintäkter minskar.

Lägenheterna förmedlas till unga vuxna, 18-30 år via Bostadsförmedlingen i Stockholm. Kontrakten löper på maximalt 4 år med bibehållen köplats. Detta för att skapa en mer flexibel och trygg marknad för ungdomar.

Fastigheten består av två loftgångsbyggnader, hus A-B i 8 våningsplan, och hus C med 7 våningsplan. Husen ligger placerad i ytterkanten av ett större öppet och publikt fält. Mellan byggnaderna finns en gårdsyta med pergola och sittplatser.

I hus A inryms förråd, miljöstuga och cykelrum. I hus B finns förutom förråd och cykelrum även tvättstuga och barnvagnsrum. I hus C ligger undercentralen och en gemensamhetslokal som kan nyttjas av de boende.

Lägenheternas standard följer till viss del Svenska Bostäders bygg- och installationsregler. Vissa avsteg har gjorts då vi köper ett färdigt koncept från lägenhetsmodulstillverkaren. Badrummen är förberedda för tvättmaskin och torktumlare och köken är förberedda för diskmaskin och microvågsugn. Lägenheterna är ljusa med helglasat dörrparti mot balkongen och överljus vid ytterdörr mot loftgången.

Lägenhetsfördelning

Kvarteret innehåller totalt 247 modulbostäder

1 rok	33 kvm	247 st	100 %
-------	--------	--------	-------

Lokaler

Inga kommersiella lokaler. Gemensamhetslokal för de boende om 83 kvm.

Ytor

Bruttoarea, BTA 13007 kvm

Boarea, BOA 8151 kvm

Lokalarea, LOA 0 kvm



Bild 1: Hus C mot Hus B, sett från gångvägen över fältet.

Kvalitet

Projektet har följt processen i Svenska Bostäders Nybyggnadshandbok.

Tider

- 2015-06-05 bygglovsansökan Dnr. 2015-09756, ärendestart
- 2015-11-05 godkänt bygglov av Stadsbyggnadsnämnden
- 2016-06-09 genomförandebeslut i styrelsen
- 2017-06-20 bygglov laga kraft, dom i Mark- och miljööverdomstolen (P11278-16)
- 2017-10-03 entreprenadkontrakt MFH Bygg AB
- 2018-06-11 byggstart
- 2019-11-15 entreprenaden godkändes
- 2019-11/12 inflyttning
- 2021-09-07 ansökan förlängning av tidsbegränsat bygglov, ärendestart.
- 2021-11-30 beviljat beslut om förlängt bygglov, 5 år t o m 2027-06-19
- 2032-06-19 sista dag vid nyttjande av tillfälligt bygglov om max 15 år

I ursprunglig tidplan från genomförandebeslut beräknades en byggstart till hösten 2016 med en produktionstid om 12-15 månader. Bygglovet för både Råcksta och Bergslagsvägen överklagades ända upp till Mark- och Miljööverdomstolen och bygglovet vann laga kraft först den 2017-06-20. Därefter påbörjades detaljprojektering och en viss omarbetning av projektet med reviderat bygglov och andra utredningar som dröjde.

Sammantaget har det gått 4,5 år från ärendestart bygglovsansökan till inflyttning.

Ekonomi

Investeringsutgiften om 277 mnkr beslutades ursprungligen av styrelsen den 9 juni 2016. Projektets slutkostnad är 301 mnkr, vilket innebär en kostnadsökning på 24 Mnkr eller 8,7 %. Inget nedskrivningsbehov föreligger.

Se bilaga 1 för sammanställning av kostnadsökningar.

Hyresnivån är 1 600 kr/kvm/år i normhyra i 2021 års nivå, presumerad. Motsvarar 5 685 kr/månad för 33 kvm. Kalkylhyran låg på 1 492 kr/kvm/år normhyra, 2019 års nivå.

Fastighetens marknadsvärde enl. Svefa är 380,7 mnkr (46 130 kr/kvm)
Fastighetens direktavkastning enl. Svefa år 1 efter investering är 3,01%.

Risk

Riskanalys inför genomförandet omfattade följande risker:

Budgetöverdrag totalkostnad – Projektets totalkostnad ökade med 8,6%. Se bilaga 1.

Högre direktavkastningskrav – Direktavkastning år 1 enl. kalkyl i styrelsebeslut 4,2%.

Lägre hyresnivå – Hyresnivån blev efter förhandling något högre än kalkylerad.

Tidplanen förskjuts – Produktionen genomfördes av entreprenören inom utlovad produktions tid, trots oförutsedda och tidskrävande ledningsomläggningar.

Bygglov erhålls ej – Bygglov erhöles, dock först efter en överklagandeprocess om ca 3 år vilket resulterade i ökade personalkostnader och osäkerhet i planeringen.

Framtida flytt – Det finns fortfarande en risk att kostnaden för att demontera och flytta byggnaden kan bli högre än kalkylerat. Det föreligger också en stor risk i att en detaljplan för permanent byggnation på befintlig plats inte godkänns, eller att Svenska Bostäder inte hittar en lämplig tomt för permanent flytt efter bygglovstidens utgång.

Energi

Preliminärt uppmätt energiprestanda är 97,0 kWh/m²Atemp, år. Beräknad energiprestanda, och kontrakterad nivå, är 55,0 kWh/m²Atemp, år.

Kravet på specifik energianvändning enligt BBR är 80,0 kWh/m²Atemp, år och kravet från Stockholms stads Exploateringskontor är 55,0 kWh/m²Atemp, år. Mål för uppfyllande av energianvändning enligt Miljöbyggnad silver är 60,0 kWh/m²Atemp, år.

Fastigheten uppfyller inte ställda krav på specifik energianvändning enligt BBR och Exploateringskontoret. Energianvändningen överstiger Exploateringskontorets krav med 76 %. Entreprenören, MFH Bygg, har tillsammans med Svenska Bostäders energispecialist under en längre tid utrett problemen och tagit fram en handlingsplan. Intrimning av fastigheten pågår fortfarande. Bland annat har energiförluster i värme- och varmvattensystem i storleksordningen 14 kWh/m²Atemp och år identifierats. Det kommer att åtgärdas genom tilläggsisolering. Dessutom pågår intrimning av temperatur- och värmestyrningen.

Svenska Bostäder har reklamerat felet till entreprenören då avtalad produkt inte lever upp till de kontrakterade kraven.

Syfte, mål och hållbarhetsaspekter

Målet med projektet var att under kort tid producera attraktiva smålägenheter för unga vuxna och studenter till en rimlig hyra.

Grundtanken var att via en snabb bygglovsprocess och byggproduktion med modulbostäder nyttja outnyttjad mark i väntan på detaljplan, på platsen eller flytt till annan plats efter bygglovets utgång.

Nöjd kund index

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

Resultatet för Produktindex blev 76,4% (Snitt nyproduktion 81% 2020). Hyresgäster är inte nöjda med kvaliteten på golv och diskbänken som de anser repar lätt. Även spis har haft problem och färgen flagnar på snickerierna. Det har även framkommit önskemål om fler el- och lampputtag. Ljudmiljön, både från fläktar och extern trafik drar ner betygen.

Det upplevs också finnas för få parkeringsplatser vilket drar ner betyget.

Resultat för Trygghetsindex blev 77% (83% snitt nyproduktion 2020).

Det har varit ett antal inbrott/stölder i förråd och cykelrum, detta trots att cykelrummen har stora skyltfönster och bara är tillgängliga för de boende. Förråden är av troax, och har samma tekniska säkerhet som övriga SB-standard.

Det upplevs också vara spring i trapphus och då det inte finns porttelefon finns tendens att hyresgästerna ställer upp dörrarna.

Ekologisk hållbarhet

Beslutet har tagits att husen inte skall certifieras men prestanda motsvarande Miljöbyggnad BRONS på byggnadsnivå har eftersträvat.

Material: Byggvarubedömningen har använts för att styra mot giftfria material. En loggbok har upprättats för projektet. I projektet ingår 18 produkter som hanteras som avvikelser då de inte uppnått Byggvarubedömningens nivåer för accepteras/rekommenderas.

Markundersökning genomfördes innan byggstart och påvisade inga indikationer på markföroreningar.

I byggnaden finns en miljöstuga för källsortering, samt nedgrävda sopkassuner för hushålls- och matavfall.

Fyra av fastighetens femton parkeringsplatser har förberetts för laddningsplats. Byggnaden ligger inom gångavstånd till tunnelbana, och har även väl tilltagna cykelrum. Möjligheten att etablera samarbete med bilpoolsleverantör har undersökts inom ramen för projektet men visat sig inte vara aktuellt i nuläget.

Social hållbarhet

Konceptet Snabba Hus syftar till bidra till lösningen på problemet med bostadsbristen för ungdomar. Lägenheterna erbjuder ett "korttidskontrakt" om maximalt 4 år med bibehållen köplats till en låg hyra. På detta sätt skapas ett tryggt

och billigt boende under en längre tid, samtidigt som hyresgästen då har möjlighet att öka sina chanser till ett permanent boende senare då kötiden har ökat, eller genom att spara pengar till en insats för en bostadsrätt.

Då lägenheterna hyrs ut om max fyra år blir det därmed också en kontinuerlig omsättning av dessa lägenheter på marknaden, så att nya ungdomar får en chans.

Föreningen jagvillhabostad.nu, arkitekten och Svenska Bostäder har genomfört workshops tillsammans med målgruppen för att planera bostäderna och husens utformning och innehåll.

Utöver bostäderna har varje Snabba Hus-byggnad en gemensamhetslokal med fullt utrustat kök som upplåts åt hyresgästerna via en gårdsförening.

Bilagor

1. Redovisning av tillkommande kostnader
-