



Styrelseärende
Styrelsen 2022-03-17
Ärende 9
Dnr SB 2022/62

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 1:5B, Norra Ängby

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning avseende projekt Snabba Hus Bergslagsvägen, i stadsdelen Norra Ängby, godkänns.

Vällingby den 7 mars 2022

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

Projektet Snabba Hus Norra Ängby påbörjades år 2015 i samarbete med den ideella organisationen jagvillhabostad.nu. Genomförandebeslut togs i Svenska Bostäders styrelsen i juni 2016 med en investeringsutgift om 141 mnkr. Avtal med entreprenör tecknades i oktober 2017. Inflyttning skedde under våren 2021.

Byggnaderna har utökats från 127 till 134 lägenheter. Det kvarstår i skrivande stund ledningsarbeten, återställning och finplanering av mark, samt anläggning av groddjursdamm.

Projektet har ökade kostnader på grund av olika anledningar. Fler lägenheter har tillskapats beroende på förändringar i dispositionen av byggnaden. Ökade kostnader på grund och en lång överklagandeprocess och av oförutsedda ledningsomläggningar. Det har resulterat i förseningskostnader, ändrade tekniska förutsättningar samt en produktionskollision med Ellevio som utför arbeten med deras 400kV-ledning inom och i direkt anslutning till vårt arbetsområde.

Reviderat genomförandebeslut fattades av Svenska Bostäders styrelse i december 2020 med en ny investeringsutgift om 184 mnkr. Slutkostnadsprognos uppgår till 194 mnkr, ej inkluderat de kvarstående osäkerheter som omnämns nedan. Då investeringen överskridit marknadsvärdet, gjordes en nedskrivning på 5 mnkr i bokslutet 2020.

Detta ärende syftar till att redovisa slutsatser från projektet trots att projektet inte riktigt till fullo är slutfört. Orsaken är att vi önskar slutredovisa båda Snabba Hus-projekten (Räcksta Norra Ängby) samtidigt och därmed möjliggöra för att i kommande styrelsemöte kunna föra dialog om erfarenheter från konceptets båda projekt och konceptets eventuella fortsättning.

Bakgrund

Genomförandebeslut togs i Svenska Bostäders styrelsen i juni 2016 med en investeringsutgift om 141 mnkr. Lägenhetsantalet i beslutet uppgick till 127 lägenheter. Avtal med entreprenör tecknades i oktober 2017. Reviderat genomförandebeslut fattades av Svenska Bostäders styrelse i december 2020 med en ny investeringsutgift om 184 mnkr.

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.

Nu gällande bygglov gäller i 10 år under perioden 2019-03-28 t o m 2029-03-27, därefter måste en förlängningsansökan om ytterligare 5 år skickas in. Svenska Bostäder behöver arbeta för en långsiktig plan för byggnaden och platsen bortom 2034.

Projektbeskrivning

Bergslagsvägens 134 lägenheter är den tredje etappen inom konceptet Snabba Hus. Det första projektet med 280 lägenheter i Västberga färdigställdes under 2016. Ytterligare 247 lägenheter i Räcksta färdigställdes i slutet av 2019, och denna tredje etapp färdigställdes våren 2021.

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.

Projektet består av 134 modulbostäder om 33 kvm. Bottenvåningen innehåller cykelrum, förråd, miljöstuga, tvättstuga, gemensamhetslokal samt teknikutrymmen. Inga kommersiella lokaler.

Möjlighet till allmän gatuparkering finns längs med hela lokalgatan Bergslagsvägen. Utanför byggnaderna kommer det att finnas plats för ca 20 parkeringsplatser. Projektet har inte behövt förhålla sig till några P-tal och parkeringen hanteras av Trafikkontoret.

Projektet är beläget nära korsningen Bergslagsvägen och Räckstavägen mellan Norra Ängby och Räcksta. Byggnaderna är placerade på en tidigare outnyttjad gräsyta i utkanten av Norra Ängbys villaområde. Härifrån är det inte mer än 9 min

promenad till både T-Råcksta, T-Blackeberg och T-Islandstorget. I Råcksta/Vällingby Parkstad finns matbutiker, gym och restauranger. Det är också gångavstånd till Vällingby C.

Området har tack vare utvecklingen i Vällingby Parkstad de senaste åren genomgått en stark förtätning med både bostads- och hyresrätter, och Snabba Hus-projekten i både Råcksta och Bergslagsvägen kompletterar detta område på ett bra sätt.

Lägenhetsfördelning

Kvarteret innehåller totalt 134 modulbostäder

1 ROK 33 kvm 134 st. 100 %

Ytor

Bruttoarea, BTA 7657 kvm

Boarea, BOA 4422 kvm



Illustration av Snabba Hus Norra Ängby, Andreas Martin-Löf Arkitekter.

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
- 2017-10-03 kontrakt med entreprenör
- 2019-07-08 Bygglov dnr 2018-14101 bifall
- 2020-01-07 byggstart Bergslagsvägen
- 2020-06-10 dom Svea Hovrätt – Kraftvunnet bygglov
- 2020-12-03 reviderat genomförandebeslut styrelsen
- 2021-03-16 inflyttning (Interimistiskt slutbesked hos SBK pga ej färdig mark)
- 2022-Q1 ledningsomläggning pågår. Beräknas vara klart kvartal 1 2022
- 2022-Q3 mark återställs, finplanering. Slutbesked begärs.

Ekonomi

Den reviderade investeringsutgiften om 184 mnkr beslutades av styrelsen den 3 december 2020. Projektets slutkostnadsprognos är 194 mnkr enligt bokslutet 2021. Då investeringen överskridit marknadsvärdet, gjordes en nedskrivning på 5 mnkr i bokslutet 2020.

Se bilaga 1 för sammanställning av kostnadsökningar.

Hyresnivån är förhandlad med Hyresgästföreningen och uppgår till 2 104 kr/kvm/år i 2020 års nivå.

Fastighetens marknadsvärde enl. Svefa är 216,8 mnkr (49 038 kr/kvm)
Fastighetens direktavkastning år 1 efter investering är 3,02 %.

Bolaget kommer i kommande tertialrapportering uppdatera styrelsen om projektets faktiska slutkostnad. Den faktiska slutkostnaden avgörs bland annat av nedan.

Skadeståndskrav

Totalentreprenören MFH Bygg AB (Junior Living) har aviserat om en stämningsansökan på grund av merkostnader och förlorade synergieffekter hänfödda till den försening projektet drabbades av. Den ursprungliga planen var att Råcksta och Bergslagsvägen skulle produceras mer eller mindre parallellt. Svenska Bostäder har nekat detta krav.

Ledningsomläggningar

Ellevio Projekt Stockholm Ström, och Svenska Bostäder har båda drabbats av merkostnader på grund av samordningsprojektering och kollisioner i produktion. Slutreglering av dessa kostnader kommer att kunna ske under april 2022.

Markåterställning/finplanering

Anslutningsvägen och trafiklösningen har förändrats sedan kontraktsskrivningen vilket gör att eventuella kostnadsförändringar måste regleras från entreprenören.

Risk

Riskanalys inför genomförandet omfattade följande risker:

Budgetöverdrag totalkostnad – Projektets totalkostnad ökade med 5,4 % jämfört med det reviderade genomförandebeslutet dat. 2020-12-03, och med 37,6% jämfört med Beslutsunderlaget från 2016-06-09.

Högre direktavkastningskrav – Direktavkastning år 1 enl. kalkyl i styrelsebeslut 2016-06-09 var 4,2 %, och 3,61 % vid Rev. Genomförandebeslut 2020-12-03. Direktavkastning enligt Svefa-värdering är 3,02 %

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

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

Bygglov erhålls ej – Bygglov erhöles först efter en överklagandeprocess om ca 3 år. På grund av förändrat våningsantal på byggnaden samt ny trafiklösning blev vi tvungna att söka nytt bygglov. Handläggaren på SBK ansåg att skillnaderna var för stora att kunna beslutas på delegation vilket resulterade i en ny ansökan med nytt diarienummer – som då återigen överklagades av omkringboende och försenade projektet ytterligare. Det positiva med detta var att regelverken förändrats sedan tidigare år, och bygglovet gäller i 10 år istället för som tidigare i 5 år.

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

Energiprestanda kan inte uppmätas ännu då den fortfarande försörjs med byggström pga ledningsomläggningarna. Byggnaden är likvärdig Råckstavägen där 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 i Råcksta uppfyller inte ställda krav på specifik energianvändning enligt BBR och Exploateringskontoret. Energianvändningen överstiger Exploateringskontorets krav med 76 %. Entreprenören, MFH Bygg AB, har tillsammans med Svenska Bostäders Energispecialist under en längre tid utrett problemen och tagit fram en handlingsplan. Bland annat har energiförluster i värme- och varmvattensystem i storleksordningen 14 kWh/m² Atemp, år identifierats. Det kommer att åtgärdas genom tilläggsisolering. Dessutom pågår intrimning av temperatur- och värmestyrningen. Det finns anledning att tro att fastigheten på Bergslagsvägen har samma utmaningar.

Syfte, mål och hållbarhetsaspekter

Projektspecifika mål: Målet med projektet var att under kort tid producera attraktiva smålägenheter för 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 78,2%, och Trygghetsindex blev 67,2%.

Ekologisk hållbarhet

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

Byggvarubedömningen har använts för att styra mot giffria material. En loggbok har upprättats för projektet. I projektet ingår 17 produkter som hanterats som avvikelser då de inte uppnått Byggvarubedömningens nivåer för accepteras/rekommenderas.

Markundersökning genomfördes innan byggstart men påvisade inga indikationer på markföroreningar, däremot hittades förorenade massor vid grundläggningsarbetet som gick på deponi.

I byggnaden finns ett grovsoprum för sopsortering, samt nedgrävda sopkassuner för hushålls- och matavfall.

Det finns inga parkeringsplatser inom Svenska Bostäders förhyrning. Parkering sker enligt trafikkontorets regler på gatan. Därför har inte bilpool diskuterats i detta projekt.

Tillskapandet av groddjursdamm tillför både ett ekologiskt och rekreationellt värde till området då grodornas livsmiljö blir betydligt renare än tidigare.

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

Då lägenheterna hyrs ut om max 4 år så blir det därmed också en kontinuerlig omsättning av dessa lägenheter på marknaden, så att nya ungdomar får en chans.

Inom byggnaden erbjuder vi också en samvarolokal som hyresgästerna själva administrera via en intern gårdsförening. Denna möjlighet har nyttjats väl av de boende i Västberga där man både har en lokal för privata tillställningar såväl som gemensamma filmevenemang m m.

Genom satsningen Rättvist Byggande arbetar vi för att stoppa utnyttjandet av människor på byggarbetsplatser och stoppa oseriösa bolag som fuskar med skatter och svart arbetskraft. Byggarbetsplatskontroller har genomförts vid tre tillfällen och resulterade i avvikelser kring (1) Registrering av UE, (2) ID06-hantering och (3) skalskydd. Totalentreprenören samarbetade och hanterade dessa på ett bra sätt.

Bilagor

1. Redovisning av tillkommande kostnader
-