

Stockholmshusen 2021 – resultat och lärdomar



3300 hyresrätter i Stockholmshus är nu i produktion eller i planeringsfas. Resultatet för de färdiga husen visar att produktionstiden kortats avsevärt, till i genomsnitt strax under 5 år, och att hyrorna ligger cirka 20 procent under genomsnittet för annan nyproduktion i Stockholm.



Initiativet till Stockholmshusen togs 2014. Ett år senare kom den första marktilldelningen och 2017 antogs den första detaljplanen. 2021 är 3300 hyresrätter planerade i 25 olika projekt. 436 lägenheter av dessa är redan inflyttade. Från de första projekten kan en rad lärdomar dras och en första resultatuppföljning göras.

BAKGRUND

Bostadsbristen är en av stadens och regionens största utmaningar. Bristen på bostäder gör att bostadskön i Stockholm överstiger nio år. Det motverkar också hållbarhetsmål och begränsar stadens utveckling. Stockholms stad har därför som mål att bygga 140 000 bostäder till år 2030.

Stockholmshusen är en viktig del i stadens arbete för att nå målet. Det är ett samarbetsprojekt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, stadens tekniska förvaltningar och privata entreprenörer för att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals nya hyresrätter med god arkitektur och höga krav på hållbarhet. Väl gestaltade hus med omsorg om detaljer och den omkringliggande bebyggelsen i enlighet med Stockholms bostadsbyggnadstradition.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Med Stockholmshusen har de kommunala bostadsbolagen tillsammans med entreprenörer, stadsbyggnads- och exploateringskontoret arbetat fram ett koncept och en gemensam process för att hålla hög takt i bostadsförsörjningen.

Kombinationen av gemensamma upphandlingar, seriellt byggande med stor volym och ett nära samarbete med förvaltningar och entreprenörer är tidseffektivt och leder till mer kostnadseffektiva bolagsinvesteringar. Det skapar även ett gynnsamt innovationsklimat som stimulerar till utveckling över tid och kan inspirera andra aktörer.

NYCKELFRÅGOR

Stockholmshusen hanterar sedan starten 2014 ett antal viktiga och centrala frågor kopplade till nyproduktion av hyresrätter:

Kostnadseffektiv byggprocess

- Seriell produktion med ramavtal och entreprenörssamverkan dämpar kostnadsutvecklingen och möjliggör rimliga hyror.

Kortare stadsbyggnadsprocess

- Genom effektiva och samordnade processer kortas ledtider och den totala tiden från idé till inflyttning halveras från 8 år till 4 år. Till exempel söks bygglov redan i samband med antagen detaljplan.
- Aktörernas processer överlappar varandra och arbetet genomförs parallellt i flera avseenden. Till exempel är de upphandlade byggentreprenörerna involverade redan från markanvisning och start-PM, tillsammans med byggherre, stadsbyggnads- och exploateringskontoret
- Gestaltningsprogrammet för Stockholmshusen har skapat en tydlig målbild för utformningen av husen. Detta ger en förutsägbarhet som bidragit till en effektivare stadsbyggnadsprocess.

Hög bostadsförsörjningstakt

- Med Stockholmshusen säkerställs en hög volym nyproducerade hyresrätter i snabb takt, även i en avmattande byggkonjunktur.
- Ca 3 300 lägenheter i process, varav ca 500 är inflyttade och ca 200 är byggstartade.

Kvalitativt och hållbart byggande

- God arkitektur som ansluter till Stockholms bostadsbyggnadstradition genom ett gemensamt gestaltningsprogram.
- Hustyper - såväl fristående som slutna kvarter för trygga boendemiljöer
- Hus som byggs för långsiktig förvaltning.
- Miljömässigt hållbart byggande enligt kraven för certifieringssystemet Miljöbyggnad, nivå silver.
- Utvecklat mobilitetsprogram, med tjänster utöver stadens gröna p-tal.

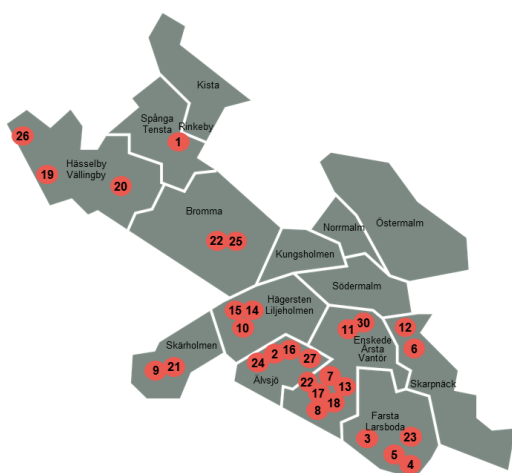
Sammantaget har Stockholmshusen möjligheter att genom en effektiv process halvera stadsbyggnadsprocessen och bidra med ett kvalitativt och hållbart bostadsbyggande i hög

takt. Satsningen minskar byggkostnader över tid och bidrar till fler nyproducerade hyresrätter med rimlig hyra.

RESULTAT

Projektgeografi

Ambitionen är att Stockholmshus ska byggas i hela staden, i lägen nära allmänna kommunikationer. Pågående och planerade projekt finns framför allt i söderort, som Farsta, Rågsved, Västertorp och Älvsjö samt i västerort, som Hässelby och Kålvesta.



Tidsåtgång och volymer

I september 2021 finns cirka 3 300 lägenheter i olika processer i projektet, från marktilldelning till färdiga detaljplaner och byggstart. Sammanlagt 25 projekt.

Av dessa är fyra stycken inflyttade:

- Säterhöjden, Rågsved, 70 lgh, Familjebostäder
- Ledinge, Tensta. 172 lgh, Svenska Bostäder
- Bjurö, Farsta strand 92 lgh Familjebostäder
- Hagsätravägen, Hagsåtra 102 lgh Stockholmshem

För de inflyttade projekten är den genomsnittliga tiden från idé till inflyttning strax under 5 år. Några av projekten startade dock som vanliga byggprojekt och gjordes efter en tid om till Stockholmshus för att kunna dra fördel av mer effektiva processer.

Genomsnittstiden för de detaljplaner som hittills antagits är drygt 27 månader. Totalt har 10 detaljplaner antagits.

Bolag	Fördelning lgh (%)	Antal projekt (st)	Antal lgh (st)
Familjebostäder	33	11	1107
Svenska Bostäder	40	6	1324
Stockholmshem	27	8	892
Totalt	100	25	3323

Hyresnivåer för nyproduktion

Adresser	Snitthyra kr/m ²	Normhyra kr/mån**
Ledinge, Tensta	1550*	9950
Bjurö, Farsta	1550*	9950
Säterhöjden, Rågsved	1750	11200
Karneolen, Solberga	1870	12000
Hagsätrav, Bandhagen	1810	11600
Genomsnitt Stockholm	1706	11000
Genomsnitt nyprod Stockholm***	2143	13750

* Med investeringsstöd

** Normhyra för 3 rok på 77 m²

*** Presumtionshyra för nyproduktion, Storstockholm, SCB, 20201002 (avser 2019)

Gestaltning

Stockholmshus kännetecknas av god arkitektur med en exteriör utformning som ansluter till Stockholms byggnadstradition för bostäder. Inspiration har hämtats från 40- och 50-talets arkitektur och stadsplanering.

Gestaltningens programmet anger riktlinjer för till exempel volym och proportioner, fasadmateriell, fönster, takfot och höjd på bottenvåningar.

Noggrant utarbetade detaljer ger husen identitet, som de konstnärligt utformade dörrhandtagen och fönsteromfattningarna.

Viktigt är att husen samspelar med omgivningen och smälter in samtidigt som de har egna nutida uttryck.

Gestaltningen av de första Stockholmshusen, har fått ett mycket positivt mottagande. Det nära samarbetet mellan koncept- och projektarkitekter och stadsbyggnadskontoret har varit en framgångsfaktor.



Lovord om första Stockholmshusen

Enkelt och lågmält med omsorg om detaljer och omkringliggande bebyggelse. En hyllning till den klassiska stockholmsarkitekturen, men med nutida uttryck. Det är några av kommentarerna om gestaltningen av de första Stockholmshusen.

Hållbarhet

Husen byggs utifrån miljöbyggnad silver och bidrar till bolagens aktiva arbete med social hållbarhet och trygghetsfrågor. Exempelvis kan husens placering i många fall bidra till mer levande gatumiljöer genom sin förhöjda bottenvåning som ger möjlighet till lokaler. Husen kan också skapa en ökad trygghet genom att placeras så att de hjälper till att befolka platser som tidigare upplevts som öde och otrygga. Solceller finns på flera tak, liksom gröna tak som renar dagvatten. Cykel- och bilpooler planeras också i flera projekt.

ÖVERGRIPANDE ERFARENHETER

- Den samordnade stadsbyggnadsprocessen har i många projekt medfört en snabbare process, särskilt i de första skedena med en planprocess i högt tempo. Start-PM har tagits fram på ett snabbt och effektivt sätt.
- Gemensamma projektgrupper, med representanter för bolag, förvaltningar och entreprenörer, har varit viktiga för erfarenhetsutbyten och driva processen framåt.
- Entreprenörernas tidiga medverkan under planprocessen har möjliggjort ökat fokus på kostnadseffektivitet. Tidiga anpassningar efter entreprenörernas byggsystem minskar risken för senare, fördyrande anpassningar.
- Gestaltungsprogrammet har skapat trygghet kring exteriör gestaltning genom att skapa en gemensam målbild hos alla involverade.

Projektekonomi – generella fördyrande poster

Stora volymer och bra markförhållanden har stor betydelse för produktionskostnaden. För de pågående projekten har följande omständigheter inneburit högre kostnader:

- Garagekrav i vissa projekt
- Svåra markförhållanden – kuperad mark medför kostsamma markarbeten
- Svåra grundläggningsförhållanden, såsom lera
- Begränsat antal lägenheter – projekt med få lägenheter medför högre kostnader
- Omarbetning sent i processen

UTVECKLINGSMÖJLIGHETER

Genom en ständig utveckling av process och produkt finns möjlighet att med Stockholmshusen snabbt få fram kvalitativa, klimatsmarta hyresrätter till en lägre kostnad än annan motsvarande nyproduktion. Inom projektet har flera utvecklingsmöjligheter identifierats:

Översyn seriellt byggande/kostnadseffektivitet utifrån erfarenheter av de första projekten.

Ny upphandling. Som del i arbete för ökad kostnadseffektivitet ska bolagen under hösten 2021 göra en ny upphandling av entreprenörer.

Större volymer. För att skapa en bättre projektekonomi samt effektivisera resursutnyttjandet inom bolag och förvaltningar bör varje projekt innehålla minst 100 lgh.

Analys markförhållanden. Markförhållanden i enskilda projekt är en viktig faktor för projektekonomi. En mer noggrann bedömning av markförutsättningar bör ske innan markanvisning.

Kvarter för trygga boendemiljöer. Fokus på att skapa kvarterskvaliteter med hjälp av Stockholmshusen. Befintliga hörnlösningar ska utvecklas för att medge mer slutna kvarter och tillämpas i större omfattning.

Mobilitet. Fortsätta utveckla mobilitetstjänster utöver stadens gröna p-tal

Klimatsmarta hus. Analys av LCA-beräkningar möjliggör mer klimatsmarta Stockholmshus.



Framgångsfaktorer för ökad effektivitet

Avgörande framåt är att vi kan öka volymerna i varje projekt, gärna minst 100 lägenheter. En ny upphandling syftar till att öka kostnadseffektiviteten ytterligare.

Bengt Rehn, projektkoordinator för Stockholmshusen