

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Slutredovisning gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Kv. Bjällerkransen 5

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Slutredovisning för nybyggnad i kv Bjällerkransen 5, Västertorp godkänns

Linus Johansson
Tf VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Sammanfattning

Inom kvarteret Bjällerkransen i Västertorp har Stockholmshem uppfört 3 stycken huskroppar, innehållande 276 lgh varav 230 stycken 1 rok samt 46 stycken 3 rok. Samtliga lägenheter är blockförhyrda av SHIS Bostäder. Inom det nu bebyggda kvarteret fanns tidigare de två fastigheterna, Bjällerkransen 4 och 5 med 109 st bostäder, som hyrdes av SHIS. Dessa bostäder behövdes rivas för att ge plats åt de nya byggnaderna.

Projektet startad med gluggutredning hösten 2003. Våren 2004 presenterades ett förslag i det gemensamma programmet för "Västertorp", förslaget var att bygga ca 100 lgh för Stiftelsen Hotellhem i Stockholms räkning. Detta förslag var då tänkt som provisoriskt med tillfälligt bygglov. Efter närmare övervägande beslutades att en ny detaljplan för en permanent lösning skulle tas fram.

I november 2010 träffades ett avtal mellan AB Stockholmshem och Stiftelsen Hotellhem i Stockholm med avsikt att bygga ca 245 nya lägenheter för stiftelsens verksamhet på fastigheten Bjällerkransen 5.

Målet och syftet med avtalet var att Stockholmshem och Stiftelsen Hotellhem tillsammans med stadsbyggnadskontoret skulle upprätta en ny detaljplan för dessa bostäder.

De befintliga byggnaderna på fastigheten revs pga. att de var i dåligt skick samt att de var ineffektiva för dagens krav på verksamheten.

Nyproduktionen består av två lamellhus i fyra våningar mot Västertorpsvägen samt en sammanhängande byggnad i fem respektive fyra våningar i fastighetens södra del. På det sättet skapades en skyddande gårdsbildning mot trafikbuller från E4:an och som samtidigt ger en miljö med bra insyn och koppling till Västertorpsvägen.

Lamellhusen mot Västertorpsvägen innehåller trerumslägenheter. Husen är fyra våningar höga, har entréer mot gatan och är anpassade i utformning till befintlig bebyggelse. I den större byggnaden mot E4 innehåller enkelrum. Lägenheterna är vända in mot gården samt mot öster och väster och huset har en bemannad reception med ingång från gården för att öka tryggheten för de boende samt personalutrymmen och matsal med tillagningsskök. Byggnaden är fem våningar mot E4:an och fyra i de tre flyglarna mot gården.

Projektbeskrivning

Nu gällande lägenhetsfördelning med medelytor för respektive lägenhetstyp:

1 RoK	26 kvm	230 st	83%
2 RoK	60-67 kvm	6 st	2%
3 RoK	79 kvm	40 st	15%

Totalt 276 st lägenheter.

I Bjällerkransen finns diverse verksamhetsknutna utrymmen såsom kontor, kök, personalutrymmen etc.

Lokaler:

Personalutrymmen inkl kök och matplats på 701kvm

Parkering:

19 st markförlagda p-platser. Pga SHIS verksamhet kräver inte staden något uttryckligt p-tal.

Summering ytor

Total BTA	15671 m ²
Ljus BTA	12453 m ²
BOA	9049 m ²
LOA	701 m ²
BOA+LOA	9750 m ²

Tidplan

Genomförandebeslut Stockholmshem 2011-12-12
Upphandling mark o rivning utfördes 2013-05-16
Upphandling bygg utfördes 2013-08-06
Byggstart nyproduktion sommaren 2013
Inflyttning start sep 2014 till okt 2016
Entreprenaden godkändes vid slutmöte 2016-09-02
Samtliga tider under genomförandeskedet innehölls.

Ekonomi

Ursprunglig budget inklusive rivning av befintliga byggnader på fastigheten uppgick till 336 mkr inkl. moms (2011). Efter diskussioner med SHIS fastställdes normhyran från 1399 kr/kvm till 1544 kr/kvm i 2013 års nivå. Slutkostnaden blev 411 mkr inkl moms. Direktavkastningen på totalt kapital är 4.1%. Inget nedskrivningsbehov föreligger.

Risk

Inför genomförandet identifierades ett antal risker i enlighet med stadens projektmodell. Ingen av riskerna bedömdes som stora. Genomförande har skett utan större störningar.

Miljö.

Den projekterade energiförbrukningen för Bjällerkransen är beräknad till 55-65 kWh/m²Atemp och år. Projektet har en tung fasad.

Bolagets analys och bedömning.

Bolagets bedömning är att projektet är väl genomfört med god måluppfyllelse, och utgör ett välbehövligt tillskott av bostäder för SHIS.



