

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

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder inom Kv. Tjället 8

Genomförandebeslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av nyproduktion av 152 st ungdoms/studentbostäder inom fastigheten Kv Tjället 8, St. Göransgatan, Stadshagen på Kungsholmen, med en projektbudget om 295 Mkr inkl moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet Tjället 8.

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef avdelning Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens Vision 2040 och våra ägardirektiv, att investera 295 Mkr i nyproduktion av 152 st student/ungdomsbostäder på bolagets fastighet Kv Tjället 8 i stadsdelen Stadshagen på Kungsholmen. Projektet och dess gestaltning kommer komplettera bebyggelsen runt Sockenplan med nya student- och ungdomsbostäder.

Bakgrund

I Vision 2040- *Ett Stockholm för alla*- pekar Stockholms stad ut ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och är en levande stad där alla kan bo. Målet är att år 2040 ha realiserat visionen om att ”ett högt bostadsbyggande i alla delar av staden har lagt grunden för en väl fungerade

bostadsmarknad. I staden finns en mångfald av attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder”

Totalt planerar Stockholms stad att bygga ca 140 000 nya bostäder fram till 2040, och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Bolaget ansökte om planändring för att kunna bygga tre nya hus för 166 nyproducerade student- och ungdomslägenheter inom den egna fastigheten Kv Tjället 8. Två nya hus vid sidan om de befintliga husen och ett hus ovanpå det lägre befintliga huset. I startpromemorian för planarbetet avseende 166 st smålägenheter åt unga och studenter godkändes i stadsbyggnadsnämnden i 2014-02-06. Under planprocessen har marknadsundersökning utförts, vilket visade på efterfrågan av fler större lägenheter (2 RoK). Därmed har antalet nyproducerade lägenheter gått från 166 till 152 stycken.

Det lägre befintliga huset påverkas i stor grad av påbyggnaden och nu visar det sig att det kan innebära att det befintliga huset behöver uppgraderas till ny BBR. I en del avseenden är det inte tekniskt möjligt och det pågår en diskussion med bygglovshandläggaren om vad som gäller. De befintliga husen är skyddsklassade. Av projektbudgeten om 285 mnkr ingår åtgärder i befintligt hus med ca 45 mnkr (förstärkning av stomme, ändrade installationer etc).

Ungdomslägenheterna och studentlägenheterna är tänkta att förvaltas av Stockholmshem.

Detaljplanen har nu vunnit laga kraft för de 152 ungdoms- och studentlägenheterna, kalkyl är framtagen och projektet är nu i ett skede där upphandling av rivnings-entreprenör startar. Rivning kommer att påbörjas i december 2020.

Bygghandlingsprojektering sker vidare in i Q1 2021 sedan skickas entreprenaden ut på förfrågan och den stora produktionsstarten sker i augusti 2021.

Ärendet

Nuläge

Fastigheten Kv Tjället 8 ägs av AB Stockholmshem och ligger i ett utmärkt kollektivtrafikläge, i direkt anslutning till Stadshagens tunnelbanestation. Den befintliga bebyggelsen utgörs idag av 1950-tals hus. I områdets närhet finns grundskolor och förskola. Vårdcentral och närakut finns vid eller invid St Görans Sjukhus. Stor Livsmedelsbutik, finns i Hornsberg i nära anslutning till planområdet. I Hornsberg finns även bank, småskalig kommersiell service med restauranger och butiker. Större kommersiellt utbud finns vid Fridhemsplan och i och runt Westermalmsgallerian. Fastigheten Kv Tjället 8 ligger strax intill grönstråket som sträcker sig längs vattnet runt hela Kungsholmen. I planområdets direkta närhet ligger också Stadshagens IP.

Den nya detaljplanen vann laga kraft den 2018-03-22, Dp 2013-08100-54.

Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens Vision 2040 och våra ägardirektiv, vill AB Stockholmshem för att bidra till Stadens utveckling förtäta inom bolagets egna fastigheter. Vi har tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprättat en detaljplan för ca 152 goda hyresbostäder för studenter och ungdomar. Detaljplanen är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål, åstadkomma goda boendemiljöer samt skapa fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Detaljplanen har vunnit laga kraft och beslut om genomförande kvarstår

Genom projektet kompletteras den befintliga bebyggelsen kring Stadshagen med tre nya byggrätter för bostadshus med plats för ca 152 små lägenheter för studenter och ungdomar. 4 st p-platser anläggs inom fastigheten och ca 260 cykelplatser anordnas i cykelrum och på gård.

De föreslagna husen ligger intill befintlig skola och befintliga bostadshus i form av höga hus med stark karaktär på bolagets fastighet och 50- och 60-tals bebyggelse i nära anslutning. Omsorg har därför lagts på att den nya bebyggelsen ska förhålla sig till den befintliga bebyggelsens skala och karaktär genom att de nya byggnaderna utformas i lameller samt loftgångar in mot egen gård. Fasaderna är av Corténplåt.

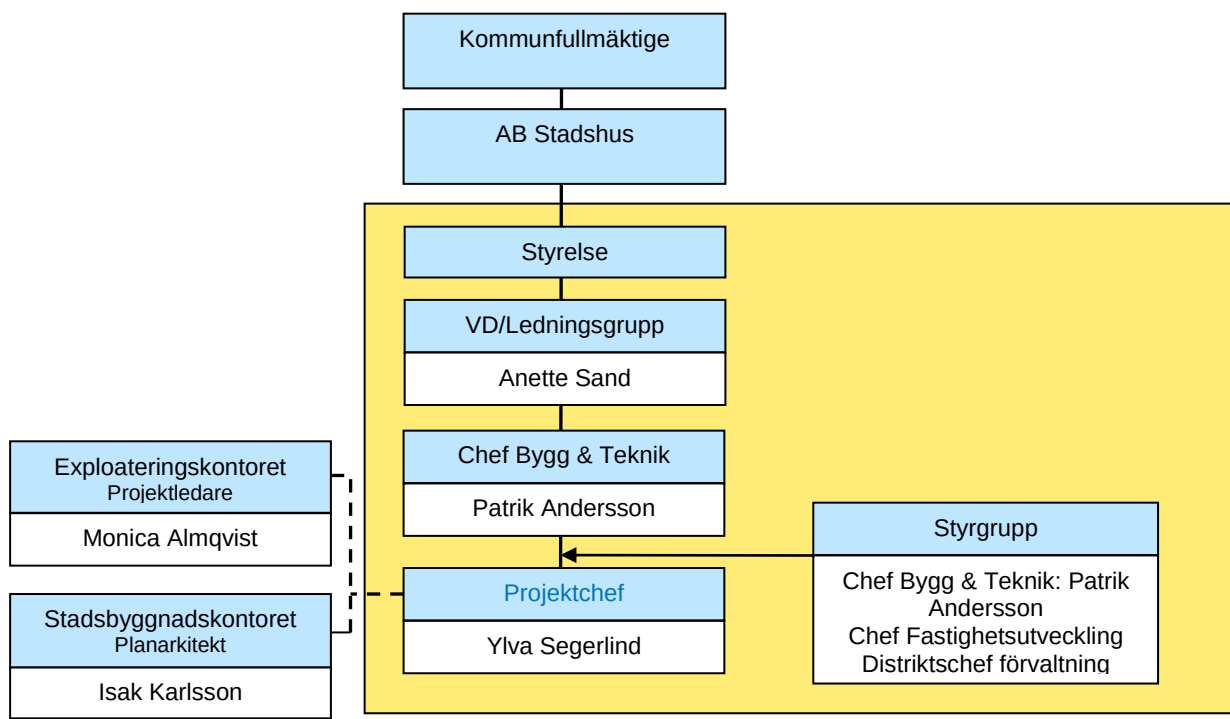
Målgruppen är studenter och ungdomar. Lägenhetsstorlekarna är främst ett rum och kök (80 %), men projektet har också tvåor (20 %).

Projektorganisation

Projektering har genomförts med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingsskedet. Vid skedesskiftet genomförs en fördjupad genomgång av det projekterade med bl.a. en s.k. samgranskning av de olika disciplinerna samt en validering och verifiering av uppsatta mål i projektet (projektplanen). Just nu befinner sig projektet i bygghandlingsskedet.

Uppförandet kommer att genomföras som en generalentreprenad med sidoentreprenörer för hiss och lås i enlighet Stockholmsheims ramavtal.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om start-PM i SBN	2014-02-06
Detaljplanen, Dp 2013-08100-54 laga kraft	2018-03-22
Genomförandebeslut taget i AB Sh's Styrelse	2020-10-08

Tider i genomförandet

Projektering	2019, Q3 – 2021, Q1
Upphandling byggproduktion	
Rivning	2020-Q4
Generalentreprenad	2020 -04 – 2021-07
Byggproduktion	
Rivning	2020-Q4
Generalentreprenad	2021-Q3 – 2023, Q4
Inflyttning	2022/2023

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 295 Mkr inkl. moms. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 4%.

Värdeberäkningen visas i sin helhet i bilaga 1. (SEKRETESS)

Risker

Idag ser vi en risk med att bygglovshandläggare inte kan ta beslut som rör det befintliga låga huset. Tiden kan rinna iväg och projektet kan inte starta 2020.

Vi har möjlighet att söka ett rivningslov för den del som vi avser att börja med i december 2020.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till avdelningschef Bygg & Teknik vid personliga möten med avdelningschef eller vid styrgruppsmöten. Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmskrets styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertialrapportering. Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Nybyggnadsenheten tillsammans med Projektutveckling på Bygg- och Teknikavdelningen har berett ärendet.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden, då projektet tillför 152 st. nyproducerade hyresbostäder för studenter och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga 140 000 bostäder fram till 2040.

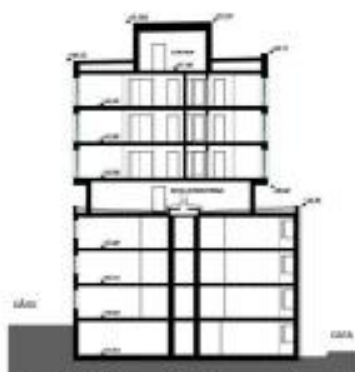
Bilagor

1. Bilaga 1 – Värdeberäkning daterad 2020-09-24 (SEKRETESS)
2. Bilaga 2 – Utdrag ur granskningshandlingar från detaljplan för Stadshagen

Bilaga 2



Befintlig lågdel mot S:t Göransgatan.



Sektion lågdel och påbyggnad.



Fasad mot S:t Göransgatan.



Förslaget sett österifrån längs S:t Göransgatan

Kvarter 5



Illustrationsplan

Byggaktör: *Stockholms hem*

Arkitekt: *Brunnberg & Forshed Arkitektkontor*

Landskapsarkitekt: *Land Arkitektur*

Innehåll: 166 studentlägenheter varav ca 60 i påbyggnad, 1 lokal, 4 p-pl på mark, ca 260 cykel-pl i cykelrum och på gård.

Innehåll och övergripande gestaltning

Gestaltningen av de nya byggnadsdelarna utgår från den ursprungliga tegelbyggnadens vinkelräta och stränga formspråk. Lågdelen längs S:t Göransgatan byggs på med tre våningar som dras tillbaka från gatan så att den befintliga veckade fasaden framträder tydligt. I väst placeras en ny smal volym ytterligare indragen från gatan. Rätvinkligt förskjutet och fritt står på gården en tredje volym.

Landskap och gårdsmiljö

Landskapsgestaltningen tar sin utgångspunkt i den nuvarande gårdens enkla uttryck i material och form. Gårdens rätvinkelighet behålls och nivåskillnaden mellan befintligt och nytt hus hanteras med murar i sitt höjd och en upphöjd uteplats. De ursprungliga betongplattorna i gräs bevaras. Mot gatan skapas en naturstensbelagd entréplats med möjlighet till uteservering som möter naturen med en framsprängd bergskärning klädd med klätterväxter. I slänten från S:t Göransgatan mellan huskropparna, får grönskan naturkaraktär och befintliga träd kompletteras med nya.



Befintlig högdal



Fasad mot nordväst



Berg med växtlighet



Upphöjd uteplats på gården



Befintliga gångar bevaras



Förslaget sett från nordväst längs S:t Göransgatan

Volymhantering

De nya volymerna tar upp de ursprungliga enkelhet och tydlighet. De är släta för att inte förta den befintliga veckade fasaden. En midja mellan lågdelen i tegel och påbyggnaden tydliggör tillägget. De nya våningarna bidrar till att förstärka gaturummet och anpassa kvarteret till den nya skalan i Stadshagen. Skillnaden mellan befintlig låg- och högdal blir fortsatt läsbar. Övriga nya volymer trappar upp i höjd mot gården. Loftgångarna skiftar sida för att variera slutet och öppet, samt skapa respektavstånd till grannfastigheten. En glasad entrehall öppnar upp och ger liv åt gatan och gemensamhetslokal högre upp i huset annonserar sig i fasaden.

Materialval, kulör och detaljer

Ett fåtal material och färger används. Fasaderna i rosttrög plåt, t.ex. Corten, eller tegel ska harmoniera med befintlig byggnad utförd med tegelfasader. Materialet får smala skarvar och fönster, räcken mm får en närliggande kulör – allt för att ge ett enhetligt och monolitiskt uttryck. Träfasader kan användas på loftgångar.

Sammanfattning

De ursprungliga byggnadernas kännetecken går igen i de nya delarna: enkelhet och tydlighet i volym och gestaltning, rätvinklighet, en stadig rytm, variation av öppet och slutet, ett fåtal material. En ny öppen uppglasad entré och en möjlig lokal bidrar med välgörande liv till denna del av S:t Göransgatan. Den befintliga anläggningen styr utformningen av de nya tilläggen.