

Handläggare: Bertil Ekvall
E-post: bertil.ekvall@stockholmshem.se
Telefon: 08-50839298

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i Kv. Rebeckorna 1.

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandebeslut för nybyggnad av 14 bostäder i projektet Rebeckorna i Bredäng med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 60 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Eva Nygren
VD



Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens Vision 2040 och våra ägardirektiv, att investera 60 Mkr i nyproduktion av 14 hyresbostäder 5rok inom Kv. Rebeckorna 1 i stadsdelen Bredäng (gränsades till Mälarhöjden). Erfarenheter från tidigare projekt visar att hyresboende i radhus är en efterfrågad boendeform.

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

Totalt planerar Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya bostäder fram till 2040, och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Stockholmshem ska därför successivt dubblera sin nyproduktionstakt till 2019 till ca 1000 byggstartade lgh/år.

Ärendet

Nuläge

Fastigheten ligger i Bredäng intill Mälarhöjden och gränsar mot Ålgrytevägen, Mälarhöjdsvägen, 1920-tals villor i kv. Utsikten samt mot Sätmaskogens naturreservat. Offentlig och kommersiell service samt tunnelbanestationer finns i Bredäng respektive Mälarhöjdens centrum som båda nås inom en kilometer från planområdet. Direkt utanför planområdet finns busshållplats med två avgångar i timmen mellan Hägersten och Vårberg via tunnelbanestationerna i Bredäng och Mälarhöjden.

Mål och syfte

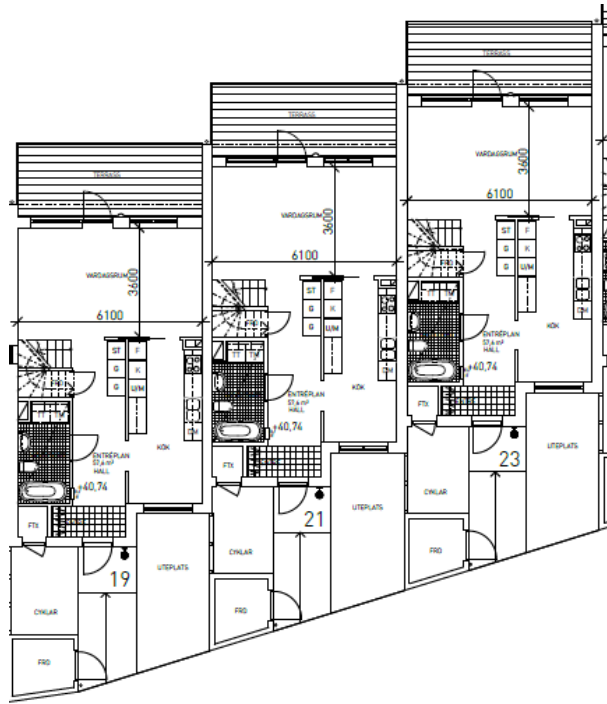
Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, sökte AB Stockholmshem år 2010 markanvisning från Exploateringskontoret för fastigheten Sättra 2:1 och tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprätta en ny detaljplan för området.

Åtgärder

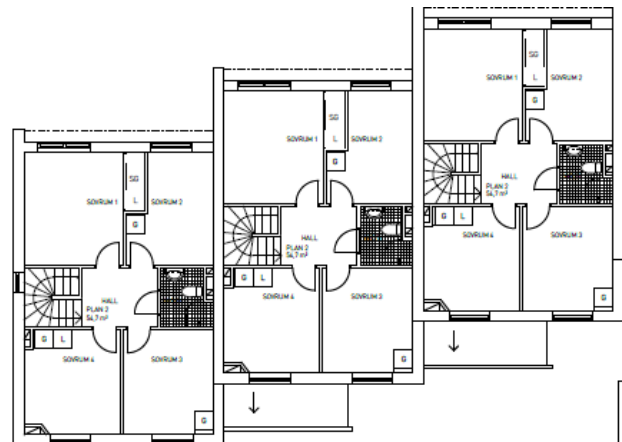
Husen uppförs längs en ny kvartersgata (Rebeckagatan) och är uppdelade i två längor och ligger trappade i höjd- och sidoledd för att följa naturens topografi. För att behålla naturkaraktären är tomtmarken till varje radhus minimerad och husen har en sammanhållen karaktär med förråd framför huskroppen och träinklädda altaner mot Ålgrytevägen i sydväst.

Det projekterade bostadsprojektet har ritats av Brunnberg & Forshed arkitektkontor AB och innehåller 14 lägenheter 5 rok á 112 kvm samt 19 kantstens-parkeringsplatser. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 1568 kvm. Målgruppen för boende i radhus är barnfamiljer. Markarbeten beräknas kunna påbörjas kring årsskiftet och de egentliga byggnadsarbetena under andra kvartalet 2016 vilket ger inflyttning andra kvartalet 2017.





Plan 1



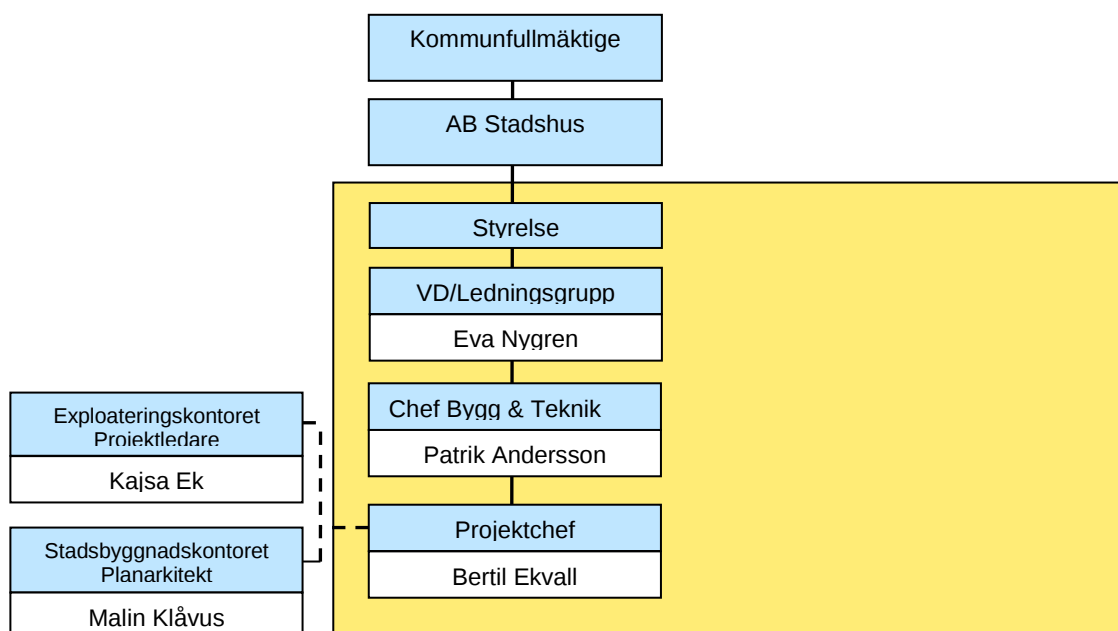
Plan 2

Projektering och entreprenadform

Projekteringen har genomförts med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter och där processen varit uppdelad i tre skeden, program-, system- och förfrågningskedet. 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).

Entreprenaden för markarbetena avser att genomföras med generalentreprenad samt husbyggnationen som totalentreprenad

Organisation och ansvarsfördelning



Tidplan

Styrande beslut i nämnder och styrelser (tagna beslut redovisas)

Beslut om markanvisning i Exploateringsnämnden	2010-03-25
Planavtal	2010-10-25
Beslut om start-PM i Stadsbyggnadsnämnden	2010-12-09
Antagen detaljplan i SBN	2012-03-29
Lagakraftvunnen detaljplan	2014-06-19
Undertecknat Exploateringsavtal	2014-09-24

Tider i genomförandet

Projektering	201411-201504
Bygglovsansökan inlämnad	2015-07-07, 2015-10-09
Upphandling byggproduktion	201509-201601
Byggproduktion	201602-201707
Inflyttning	201708

Ekonomi

Med reservation för att vissa justeringar kan komma att ske bedöms den totala produktionskostnaden uppgå till 60 Mkr. Detta motsvarar en kostnad på ca 38 265kr/kvm uthyrbar yta. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 5 % av entreprenadkostnaden. Hittills upparbetat i projektet är 3,8 Mkr.

Risker

Risker som kan påverka genomförande.

Att markarbetena blir dyrare på grund av en ökad mängd berg vilket medför ökade schaktkostnader. Denna risk har studerats genom att genomförandet av en geoteknisk undersökning. Trots detta kan berg förekomma som ej framkommer i en sådan undersökning.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till chef Bygg & Teknik vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten.

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmsshems 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

Avdelningen Bygg & Teknik har berett ärendet i samråd med Affärsstöd.

Bolagets analys och bedömning

Den föreslagna bebyggelsen kommer att bli mycket attraktiv med ett bra läge i stadsdelen. Radhuslägenheterna är välplanerade med bra funktioner och har god standard. Denna investering är bra för Staden då den tillför 14 nya hyresbostäder i radhus vilket efterfrågas på bostadsmarknaden.

Bilagor

1. Värdeberäkning daterad 2015-10-07 SEKRETESS