

Handläggare: Patrik Andersson  
Telefon: 08-508 39 201

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Nyproduktion tillfälliga bostäder i Kv. Älvsjö 1:1, Örby

### Genomförandebeslut

Stockholmshem, Örby, 160523



Illustration från gård

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av projektet för tillfälliga bostäder inom kv. Älvsjö 1:1, Örby med en projektbudget om 99 mnkr godkänns
2. Tf VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Linus Johansson  
Tf VD

Patrik Andersson  
Avdelningschef Bygg & Teknik

## Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål, stadens åtagande enligt Bosättningslagen och våra ägardirektiv, att investera 99 Mkr i nyproduktion av hyresbostäder i form av temporära modulbostäder i storlekarna 1,5-3 rok inom Kv. Älvsjö 1:1 i Örby. Tillfälligt bygglov beviljades av Stadsbyggnadsnämnden (SBN) den 16 juni 2016 för en period om 5 år. Bygglovet är överklagat till Mark och Miljödomstolen. Modulerna kan sedan flyttas till annan av staden anvisad plats. Modulerna bedöms ha en livslängd på 20 år. Fastigheten ligger i närheten av fastigheten Sjöbotten 3 i Stockholmsshems befintliga fastighetsbestånd och ligger i en stadsdel som är uppskattad bland bostadssökande. Projektet bidrar till det goda boendet med dess placering nära kommunikationer, tillfartsleder och kommersiell service.

## Ärendet

I kommunfullmäktiges budget för 2017 ges Stockholmshem i uppdrag enligt ägardirektiv att inom ramen för det allmännyttiga uppdraget bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder. SHIS är stadens bostadssociala resurs.

Enligt kommunfullmäktiges beslut 2016-09-26 § 23 Nyanlända och asylsökande i Stockholms stad (Utl. 2016:138) dnr 156-607/2016 får Stockholmshem i uppdrag att projektera och ta fram boendelösningar för nyanlända. Som ett led i detta uppdrag har Stockholmshem upphandlat moduler, fördelade på storlekarna 1,5-3 rok samt allmänna utrymmen och lokaler åt SHIS, att uppföras inom fastigheten Älvsjö 1:1. SBN har beviljat tillfälligt bygglov för en period om 5 år. SHIS har tecknat avtal med Stockholmshem för dessa moduler för samma period. Efter utgången bygglov kan modulerna flyttas till annan plats. Modulernas livslängd bedöms vara ca 20 år. SHIS redovisar genomförda beställningar till kommunstyrelsen i samband med tertialrapport, verksamhetsberättelse och underlag för budget nästkommande år.

Enligt samma fullmäktigebeslut ska exploateringsnämnden m.fl. nämnder bistå i utbyggnaden av modulhus och andra boenden för nyanlända genom att planera och iordningställa mark och annan grundläggning för att möjliggöra ianspråktagandet av byggrätt för tillfälliga modulhus.

I Vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – pekar Stockholm ut ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och en levande stad där alla kan bo. Målet är att 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 att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2040 och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

### *Nuläge*

Fastigheten Älvsjö 1:1 utgörs idag av parkeringsplats som används vid stora evenemang i Älvsjömässan. Tillfälligt bygglov för fem nya byggnader för tillfälligt boende, beviljades av SBN den 16 juni 2016. Bygglovet överklagades till Länsstyrelsen som avslog överklagan i december 2017. Bygglovet är idag överklagat till Mark och miljödomstolen. Något beslut om att inhibera bygglovet har inte fattats av domstolen.



Flygfotografi över området med området markerat i rött

### *Kollektivtrafik*

Närhet till Älvsjö station med pendeltåg samt bussar.

### *Affärer*

Kommersiell service finns i Älvsjö respektive Örby centrum . Det finns i övrigt Willys butik i anslutning till Stockholmshems projekt Sjöbotten.

### **Mål och syfte**

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens bostadsmål, stadens åtagande enligt Bosättningslagen och våra ägardirektiv, avser Stockholmshem att uppföra tillfälliga bostäder i moduler inom fastigheten Älvsjö 1:1

## Åtgärder

Stockholmshem skall bygga 5 nya byggnader i två, tre och fyra våningar längs Huddingevägen. Fasadmateriäl varieras i bandtäckt plåt, trä- och fibercementskivor. Balkonger samt loftgångar utförs i plåt med handläggare av trä. Husen är ritat av ÅWL arkitekter och inrymmer lägenheter i storlekarna 1,5-3 rok med följande fördelning:

| <i>Storlek</i> | <i>Antal</i> | <i>% andel</i> |
|----------------|--------------|----------------|
| 1,5 Rok        | 46           | 46             |
| 2,5 RoK        | 12           | 12             |
| 3 RoK          | 42           | 42             |

Därutöver inrymmer husen lokal på 280 kvm, parkerings- och cykelplatser. Husen är friliggande och utgör en del av ett större kvarter med flera bostadshus i varierande storlekar. Alla fastigheter inom kvarteret får en gemensam gård. Modulbyggnaderna har utformats och placerats för att skapa en bra gårdsmiljö och väggarna har utformats för att uppnå önskad bullerdämpning för ett bra inomhusklimat. Minst 10% är tillgänglighetsanpassat.

Byggstart planeras före sommarsemester 2017 med planerad första inflyttning kvartal 4 2017. Upphandling av markentreprenör pågår.

## Uthyrning

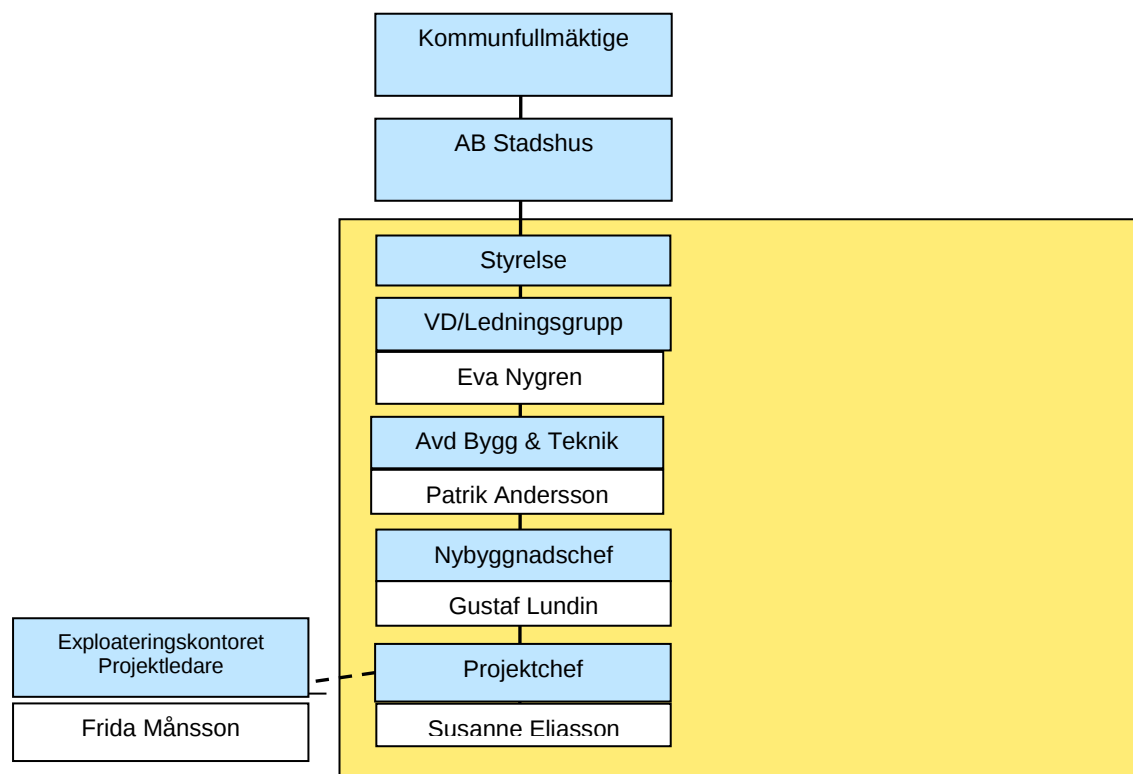
Bolaget hyr därefter ut bostäderna och de gemensamma ytorna till SHIS såsom blockuthyrning. Bolaget har tecknat avtal om framtida förhyrning där hyran för respektive produkt uppgår till ett beräknat cirkapris. Parterna kommer före inflyttning teckna ett hyresavtal.

## Projektering och entreprenadform

Projekteringen har genomförts med hjälp av upphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och förfrågningsskedet. 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 avser att genomföras med totalentreprenad.

## Organisation och ansvarsfördelning



## Tidplan

### Tider i genomförandet

Projektering

-2017-05

Bygglovsansökan antagen av SBN

2016-06

Upphandling byggproduktion

Augusti 2016

Byggproduktion

Kvartal 2 2017

Inflyttning

Kvartal 4 2017

## Ekonomi

Den totala produktionskostnaden är beräknad till 99 Mkr med reservation för att vissa justeringar.

### *Risker*

Risker som kan påverka genomförande.

Bygglovsansökan beviljades av stadsbyggnadsnämnden, Länsstyrelsen avslog överklagandet. Bygglovets överklagades sedan till Mark- och Miljöödomstolen som ännu inte fattat beslut.

Att påbörja ett bygge innan frågan avgjorts i alla instanser innebär en viss risk men behoven är nu så stora att det är nödvändigt för att klara åtagandet.

Vad gäller ekonomin är byggmarknaden för närvarande överhettad och trots att upphandlingen är klar finns risk för fördyrande tillkommande kostnader.

När det gäller övriga risker för skadegörelse och allmänfarliga brott gör bolaget en riskbedömning och för dialog med både entreprenör och SHIS för att minska risken under byggtid och förvaltningsskede.

### *Uppföljning*

Rapportering i projekt sker regelbundet till nyproduktionschefen vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten samt till avdelningschef Bygg & Teknik. Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmsstads styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertiärrapportering. 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 Ekonomiavdelningen.

### **Bolagets analys och bedömning**

Den föreslagna bebyggelsen ligger i en attraktiv stadsdel nära till kommunikationer, skolor och kommersiell service. Läget intill Stockholmsstads andra fastigheter gör även att förvaltningen får samordningsfördelar i dess arbete. Lägenheterna är välplanerade med bra funktioner och god standard. Utifrån nuvarande bedömning innebär det att

### **Bilagor**

1. Värdeberäkning daterad 2017-04-07 (Sekretess)