

Handläggare: Patrik Andersson
Telefon: 08-508 39 201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion tillfälliga bostäder i Kv. Grimsta 1:2 m fl

Hässelby Strand

Genomförandebeslut



Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av projektet för tillfälliga bostäder inom kv. Grimsta 1:2, Gökörten 39 och Hässelby Villastad 10:50 med en projektbudget om 81.000.000 kr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Anette Sand
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 81 Mkr i nyproduktion av hyresbostäder i form av temporära modulbostäder i storlekarna 2-4 rok inom Kv Grimsta 1:2, Gökörten 39 och Hässelby Villastad 10:50 utmed Fyrspanngatan och Bruksvägen invid Hässelby värmeverk i Hässelby Strand. Tillfälligt bygglov beviljades av Stadsbyggnadsnämnden (SBN) 2017-12-14 för uppförande av 2 st modulbyggnader för tillfällig vistelse i 5 år på fastigheterna. Länsstyrelsen avslog överklagan 2018-01-16 och Mark- och miljödomstolen avslog överklagan 2018-08-15. Prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen krävs vilket avgörs efter 2018-09-05.

Modulerna bedöms att senare kunna flyttas till annan av staden anvisad plats. 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 kommer Stockholmshem att upphandla moduler, fördelade på storlekarna 2-4 rok samt allmänna utrymmen och lokaler åt SHIS, att uppföras inom fastigheten Grimsta 1:2, Gökörten 39 och Hässelby Villastad 10:50. SBN har beviljat tillfälligt bygglov för en period om 5 år. SHIS kommer att teckna avtal med Stockholmshem för dessa moduler. Efter utgången bygglov kan modulerna flyttas till annan plats. SHIS redovisar genomförda beställningar till kommunstyrelsen i samband med tertiärrapport, 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 Grimsta 1:2, Gökörten 39 och Hässelby Villastad 10:50 ligger utmed Fyrspannsgatan och Bruksvägen invid Hässelby värmeverk i Hässelby Strand. Idag används ytorna som parkytor. Tillfälligt bygglov för nya byggnader för tillfälligt boende, beviljades av SBN den 2017-12-14. Bygglovet överklagades först till Länsstyrelsen som avslog överklagan 2018-01-16. Mark- och miljödomstolen avslog överklagan 2018-08-15. Prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen kan sökas till 2018-09-05.



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 Grimsta 1:2, Gökörten 39 och Hässelby Villastad 10:50.



Kollektivtrafik

Närhet till bussförbindelse och T-bana Hässelby Strand.

Affärer

Kommersiell service finns inom närområdet.

Åtgärder

Stockholmskem skall bygga två byggnader med tre respektive fyra våningar. Fasadmaterial utgörs av stålplåt stående träpanel samt fasadskivor typ cembrit i färgkulörer enligt angivelse på fasadritningarna. Taket utförs i skiffergrå takpapp. Husen är ritade av Brunnberg&Forshed arkitekter och inrymmer 112 st moduler innehållande kallförråd samt 51 st lgh 2-4 rok med följande fördelning:

<i>Storlek</i>	<i>Antal</i>	<i>% andel</i>
2 RoK	36 st	71 %
3 RoK	12 st	23 %
4 RoK	3 st	6 %

Därutöver anläggs lekplats, 2-3 parkeringsplatser, cykelplatser samt miljöstation. Modulbyggnaderna har utformats och placerats för att uppnå önskad bullerdämpning för ett bra inomhusklimat.

Samtliga bostäder i 4-våningshuset är tillgängliga inkl. allmänna utrymmen via hiss.

3-våningshuset har ingen hiss varför endast entréplanet är fullt tillgängligt.

Byggstart planeras under kv 4, 2018 med planerad första inflyttning mars 2019.
Upphandling av modulentreprenör görs under september-oktober 2018.

Uthyrning

Bolaget hyr ut bostäderna och de gemensamma ytorna till SHIS såsom blockuthyrning. Bolaget kommer att teckna 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 genomförs med totalentreprenad (TE) för byggnationen av husen.

Exploateringskontoret ansvarar för projektering och genomförande av markentreprenaden.

Tidplan

Tider i genomförandet

Projektering BH (utförs av TE)

Bygglovsansökan antagen av SBN

Upphandling byggproduktion

Mark- och byggproduktion

Inflyttning

Okt-Nov 2018

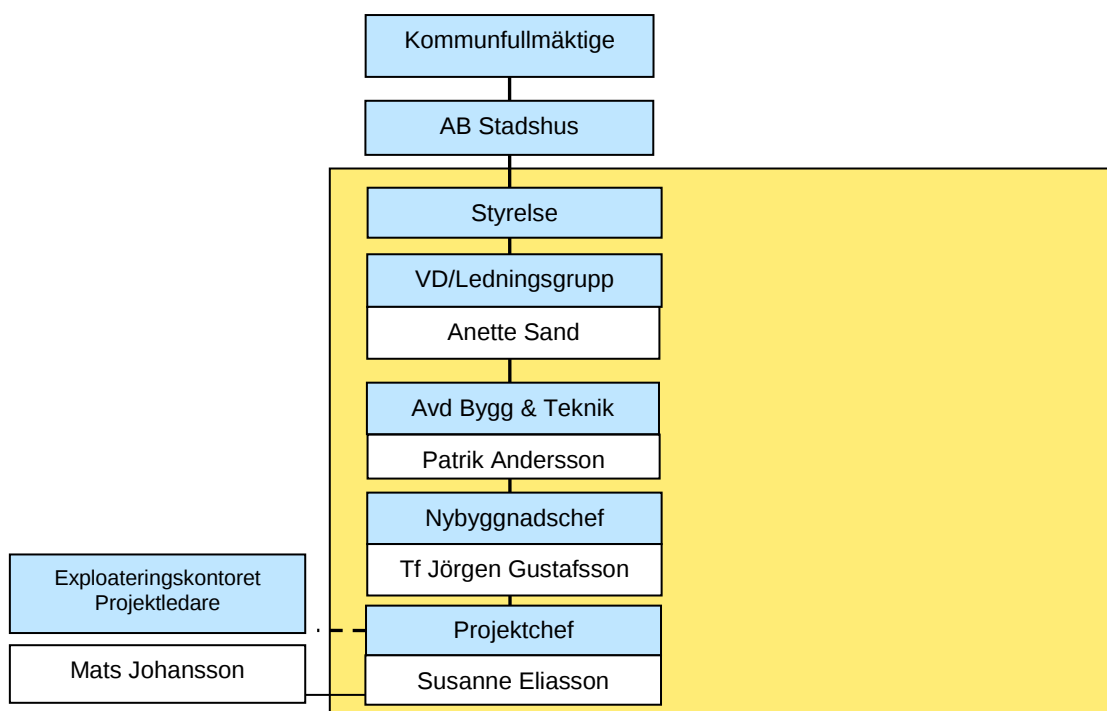
2018-04 överklagad

Sep-Okt 2018

Kvartal 4 2018

Kvartal 1 2019

Organisation och ansvarsfördelning



Ekonomi

Den totala produktionskostnaden är beräknad till 81 Mkr med reservation för att vissa justeringar.

Risker

Risker som kan påverka genomförande.

Ärendet ligger inför överklagan hos Mark- och Miljööverdomstolen.

Vad gäller ekonomin finns en osäkerhet i samband med att vi bygger på två sidor av vägen ned mot värmeverket och att markprojektering tillsammans med ledningsägares projektering ej påbörjats. Det finns en riskpeng för detta medräknad i kalkylen.

När det gäller övriga risker för skadegörelse gör bolaget en riskbedömning och kommer att föra 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 bereder ärendet i samråd med Ekonomiavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Den föreslagna bebyggelsen ligger nära till kommunikationer, skolor och kommersiell service. Lägenheterna är välplanerade med bra funktioner och god standard. Utifrån nuvarande bedömning innebär detta projekt ett gott tillskott av tillfälliga bostäder som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål, stadens åtagande enligt Bosättningslagen och våra ägardirektiv.

Bilagor

1. Värdeberäkning daterad 2018-08-31 (Sekretess)