

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

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder på fastigheterna Sifferlåset 2 och Svedjaren 4

Genomförandebeslut



Bild 1 Illustration av projektet.

Bild: Nyréns arkitekter AB

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförande av nyproduktion av Stockholmshusprojektet Hagsätravägen med 102 bostäder inom fastigheterna Sifferlåset 2 och Svedjaren 4, med en total investeringsutgift om 254 Mkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Avdelningschef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla våra ägardirektiv, att investera 254 Mkr i nyproduktion av 102 hyresbostäder inom tomträtterna Sifferlåset 2 och Svedjaren 4 på Hagsätravägen i Rågsved/Hagsätra.

Projektet är ett Stockholmshusprojekt och ingår i stadens plan Fokus Hagsätra-Rågsved. Dess gestaltning kommer att komplettera bebyggelsen runt Hagsätravägen med två nya lamellhus med gestaltning i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprogram.

Bakgrund

Totalt planerar Stockholms stad att bygga ca 140 000 nya bostäder fram till 2030, och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Projektet Hagsätravägen är beläget i Hagsätra/Rågsved, intill Stockholmsshems befintliga bostadskvarter på Kvistbrogatan. Idén till nyproduktion i Rågsved kom sig av Stockholms stads satsning kring Fokus Hagsätra-Rågsved med en ambition om att skapa 3 000 – 4 500 nya bostäder i området samt satsningen på projektet Stockholmshusen.

Sedan hösten 2016 pågår det övergripande stadsutvecklingsarbete för Hagsätra och Rågsved. Projektet har ett fokus på social hållbarhet, jämställdhet och att bryta den geografiska segregationen då delar av området upplevs som osäkra.

Stockholmshusen är ett samverkansprojekt mellan Stockholms stads förvaltningar och bostadsföretag: Stockholmshem, Familjebostäder och Svenska Bostäder. Målet med Stockholmshusen är att uppnå 3500-5000 byggstartade hyresrätter fram till 2020. Uppdraget är att bygga snabbt, kostnadseffektivt och med hög kvalitet.

Ärendet

Nuläge

Fastigheterna Sifferlåset 2 och Svedjaren 4 är två tomträtter som ligger relativt nära både Rågsved och Hagsätra tunnelbanestation. Stationerna ligger ca 500 respektive 700 meter från planområdet. Älvsjö pendeltågstation ligger ca 2,5 kilometer från planområdet. Vid Rågsved tunnelbanestation ligger Rågsveds centrum där service så som livsmedelsaffär, apotek, tandläkare och fritidsgård återfinns. Det finns även ett bredare utbud av service i Hagsätra centrum (ca 1,3 km från planområdet) samt Högdalens centrum (ca 1,5 km från planområdet). Vårdcentral för primärvård finns i samtliga centrum. Projektet ligger 6 km från Södermalm där större utbud av service och kultur återfinns. Skola och förskolor finns inom en radie av 500 meter från planområdet och Hagsätra IP ligger ca 1,5 km från området. Planområdet omgärdas i huvudsak av lamellhus från 50-talet i tre våningar.

Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla våra ägardirektiv, sökte AB Stockholmshem år 2017 markanvisning från Exploateringskontoret för fastigheten Älvsjö 1:1 (ursprungsfastigheten för Sifferlåset 2 och Svedjaren 4) för att bidra till Stadens utvecklingsområde Hagsätra-Rågsveds utveckling och tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprätta en detaljplan för ca 100 goda hyresbostäder.

Utöver att vara en del av Stockholmshusen är Hagsätravägen även ett utvalt pilotprojekt för mobilitet. Detta innebär att mobilitetstjänster så som bilpool, cykelkök och leveransrum minskar kravet på parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är 0,15 p-platser per lägenhet.

Åtgärder

Genom projektet skapas ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt och arkitektoniskt. Stor omsorg har lagts på Stockholmshusens gestaltningsprogram med ambitionen att genomgående skapa attraktiva hus. Två lamellhus om sex våningar placeras parallellt med Hagsätravägen och förväntas skapa en mer befolkad, trygg och aktiv gatumiljö. I området skapas 102 hyresbostäder inom ramen för Stockholmshusen i en heterogen miljö bestående av både gamla och nya hus. Samtliga lägenheter förses med balkong/uteplats.

Totalt anordnas 15 markparkeringsplatser. Då projektet ingår i mobilitetsprogrammet finns mobilitetsåtgärder så som nedanstående i projektet:

1. Stockholmshem bekostar medlemsavgiften för två bilpoolsplatser i 5 år.
2. Stockholmshem erbjuder boende kom-igång-kort på SL.
3. Projektet får ett leveransrum.
4. Projektet får ett cykelkök.

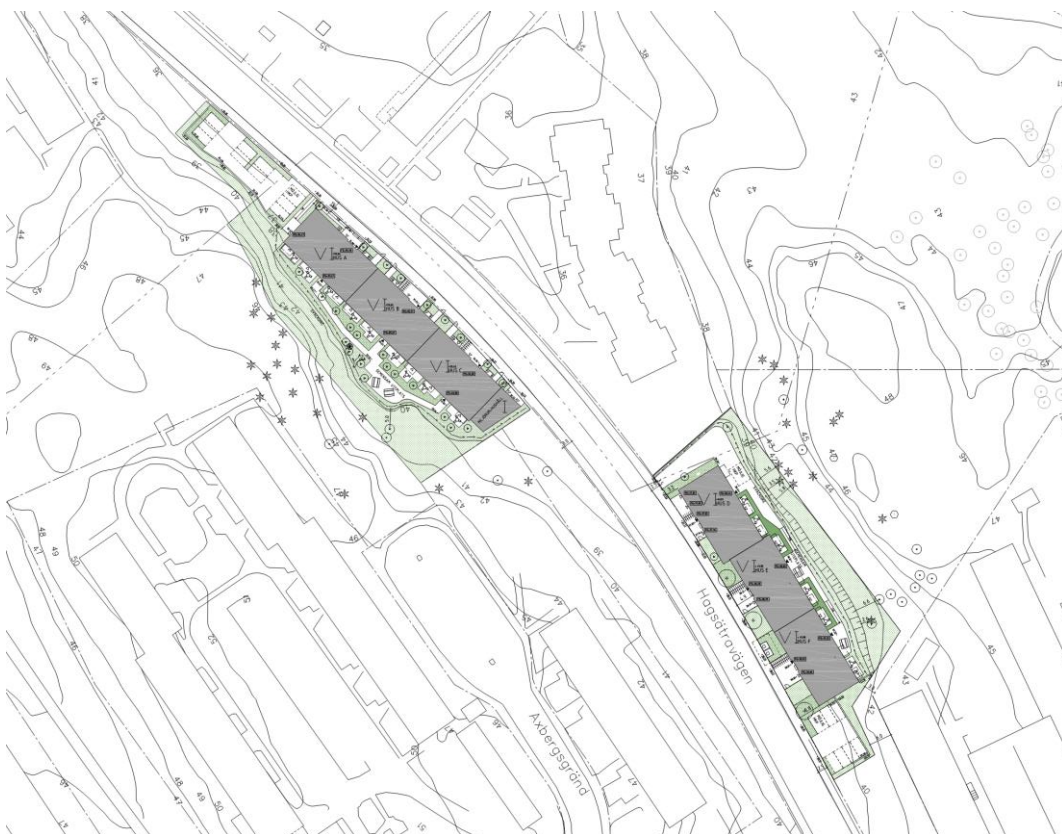


Bild 1: Situationsplan

Målgruppen utgörs av en större andel låginkomsttagare än snittet i staden.

Bostadsbeståndet i Rågsved består till ca 50 % av lägenheter i allmännyttan. Bostadsrätter utgör 20 %. I Rågsved är andelen treor 40 % av bostäderna i flerbostadshus. I hela staden är den siffran ca 25 % av bostäderna. Andelen tvåor är 32%, ungefär lika stor som i staden som helhet. Matrisen nedan är ett urklipp från projektets marknadsanalys och visar rekommenderad lägenhetsfördelning och yteffektivitet.

Rekommenderad lägenhetsfördelning och yteffektivitet

Storlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Fördelning (%)	0	50	40	10
Yteffektivitet (kvm)		45	65	85

Då Stockholmshusen arbetar med typhus är möjligheten att påverka lägenhetsfördelningen begränsad. Detta innebär att man landat i en lägenhetsfördelning enligt nedan.

Lägenhetsfördelning

1 RoK	34-35 kvm	10 st.	10 %
2 RoK	45 kvm	27 st.	26 %
3 RoK	78-83 kvm	50 st.	49 %
4 RoK	87 kvm	15 st.	15 %

Totalt blir det 102 lägenheter.

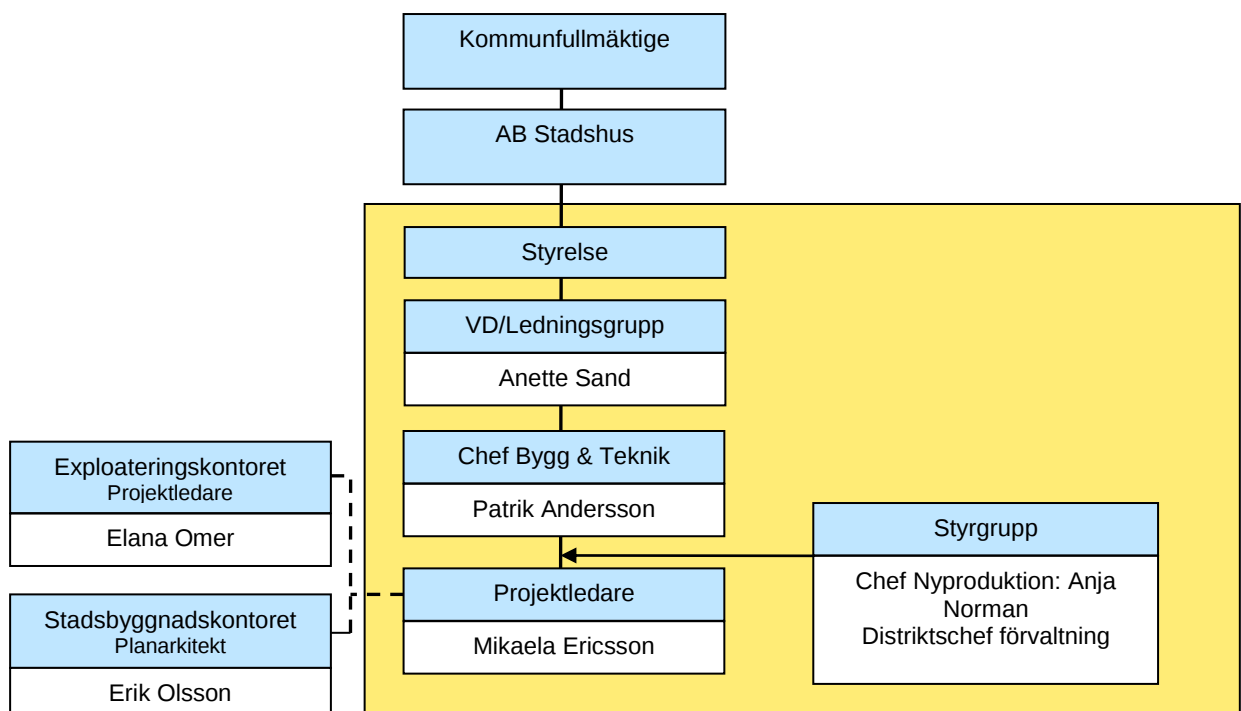
Genomförande

Projektering genomförs med hjälp av ramavtalsupphandlad entreprenör och processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingsskedet. Vid skedesskiften 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 totalentreprenad i samverkan.

Sidoentreprenörer för lås och hiss i enlighet med Stockholms hems ramavtal kan eventuellt bli aktuellt.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om markanvisning i Expl.nämnden	2017-05-18
Beslut om exploateringsavtal i Expl.nämnden	2018-12-03
Beslut om start-PM i SBN	2017-05-22
Planen i laga kraft	2019-01-12

Genomförandebeslut tas i AB Sh's Styrelse 2019-04-23

Tider i genomförandet

Projektering (ev. skedesindelad)	Q3 2018 – Q2 2019
Upphandling byggproduktion	Q2 2019
Byggproduktion	Q3 2019 – Q1 2021
Inflyttning	Q1 2021

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdesskatt är beräknad till 254 Mkr.

I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 5 %.

Hittills upparbetat i projektet är 8,3 Mkr.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1. (SEKRETESS)

Risker

3 antal risker är bedömda som stora(>9) enligt riskanalys utförd i enlighet med stadens projektmodell:

- 1) Entreprenadsumman ökar på grund av osäker markkalkyl i dagsläget.
- 2) Förskjuten tidplan i och med krock med ledningsägares arbeten i området.
- 3) Risk för svårighet att hyra ut lägenheter i och med begränsad möjlighet att påverka lägenhetsfördelning.

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1) Kontinuerlig ekonomiavstämning med entreprenör.
- 2) Kontinuerlig hålla samordningsmöten med entreprenör och ledningsägare.
- 3) Upprätta en genomtänkt kommunikation- och marknadsföringsplan.

Avsteg mot projekteringsanvisningarna

Projektet innefattar samtliga avvikelser som Stockholmsshusens gestaltningsprogram samt rums- och tekniska beskrivningar innebär.

Uppföljning

Rapportering av projekt sker regelbundet till enhetschef för Nyproduktion samt till avdelningschef Bygg & Teknik vid personliga möten. Rapportering i projektet löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl till Stockholmshems 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 avdelningschef på nyproduktionsavdelningen har berett ärendet.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden, då projektet tillför 102 nyproducerade hyresbostäder och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga ca 140 000 nya bostäder fram till 2030. Det bidrar även till att uppnå planen Fokus Hagsätra-Rågsved samt projektet Stockholmshusens mål.

Bilagor

1. Bilaga 1 – Värdeberäkning dat. 2019-04-04 (SEKRETESS)