

Handläggare: Patrik Andersson
Telefon: 08-508 39 201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ärendets bilaga omfattas av sekretess enligt OSL 19
Kap 3 §

Nyproduktion tillfälliga bostäder - modulprojekt

Slutrapport



Västertorp

Förslag till beslut.
Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Slutredovisning gällande genomförandet av 9 st modulprojektet för tillfälliga bostäder med produktion under åren 2018-2021 godkännes.

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholms hem har som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål, stadens åtagande enligt Bosättningslagen och våra ägardirektiv, investerat totalt 778 Mkr inkl. moms i nyproduktion av 548 st hyresbostäder fördelade på 9 st projekt i form av temporära modulbostäder i storlekarna 1-6 rok (övervägande 2 rok på ca 48 kvm). Investeringsbelopp vid genomförandebeslut uppgick till 753 mnkr att jämföra med utfall om 778 mnkr. Ökningen kan främst hänföras till merkostnader som uppstod i ett projekt i samband med hävning av entreprenadkontrakt. Avkastning totalt vid genomförandebeslut var 5,2% och utfall är 5,3%. Tillfälliga bygglov har beviljats av Stadsbyggnadsnämnden (SBN) för tillfällig vistelse i ca 5 år med möjlighet till förlängning till upp emot totalt 15 år.

Alla projekt, förutom Södermalm 1:1 i Tantolunden, har i bygglovsprocessen överklagats till högre instanser och vanligtvis nått Mark- och miljödomstolen med avslagna prövningsrätter i Mark- och miljööverdomstolen.

Modulerna kan efter utgångna tillfälliga bygglov flyttas till annan av staden anvisad plats då de bedöms ha en ekonomisk livslängd på 25-30 år. Ett av projekten, kv Sandstugan 34, beläget i Slakthusområdet behöver redan under 2022 flyttas till ny plats. Detta arbetas det med fortsättningsvis löpande i samband med framtagande av nya platser för tillfälliga bygglov.

Projekten bidrar alla till det goda boendet med dess placering nära kommunikationer, tillfartsleder och kommersiell service.

Bakgrund till uppdraget

I kommunfullmäktiges budget för 2017 gavs Stockholms hem i uppdrag enligt ägardirektiv, att inom ramen för det allmännyttiga uppdraget bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder. SHIS har varit delaktiga vid utformningen i framtagandet av bostäderna i sin roll som stadens bostadssociala resurs.

Enligt kommunfullmäktiges beslut 2016-09-26 § 23 Nyanlända och asylsökande i Stockholms stad (Utl. 2016:138) dnr 156-607/2016 fick Stockholms hem i uppdrag att projektera och ta fram boendelösningar för nyanlända. Enligt Kommuns styrelsens sammanträde 2017 03 22 garanterar kommunstyrelsen att AB Stockholms hem blir kompenserat om bolaget drabbas av en ekonomisk förlust till följd av att nya bygglov för modulerna inte kan erhållas och AB Stockholms hem inte hittar köpare till modulhusen eller köpeskillingen är lägre än vid tidpunkten utgående restvärdet.

Projekten har tagits fram i ett nära samarbete med Exploateringskontoret som haft uppdraget att, förutom att bistå med platser att bygga på, även projektera, utföra samt bekosta mark- och grundläggningsarbetena. Husen är uppförda av Stockholmshem genom modulbyggnationer genomförda av två ramupphandlade leverantörer (Moelven AB och Astel OU).

SHIS, som fått uppdraget att som hyresvärd förvalta dessa boenden för nyanlända, har tecknat blockhusavtal med Stockholmshem. Efter utgången bygglov kan modulerna flyttas till annan plats. Modulernas ekonomiska livslängd bedöms vara 25-30 år.

Bostadsområdena och dess placeringar

Alla projekten är belägna i närheten till kollektiva färdmedel såsom bussförbindelser, T-bana eller pendeltåg. Skolor, förskolor och kommersiell service finns inom närområdena.

Markupplåtelser varierar mellan de olika projekten genom hyra av mark/arrenden hos Trafikkontoret eller Exploateringskontoret.

Projektering och entreprenadform

Projekteringen har genomförts med hjälp av upphandlade konsulter där processerna varit uppdelad i tre skeden; program-, system- och förfrågningsskedet. Vid skedesskiftet genomfördes fördjupade genomgångar av det projekterade.

Entreprenaderna har sedan genomförts genom totalentreprenader inklusive projektering av de slutliga bygghandlingarna.

I ett nära samarbete med Exploateringskontoret har mark-, grundläggnings- och landskapshandlingar tagits fram för varje projekt.

Projekten

Södermalm 1:1, Ringvägen/Tantolunden

Invid Tantolunden och Zinkensdamms idrottsplats ligger vårt först byggda modulprojekt väl inbäddat i lummig grönska. Marken har tidigare använts som parkering men även som uppställningsplats för evakueringsbostäder.



Södermalm

Älvsjö 1:1, Örby

Sydöst om Huddingevägen, på del av den stora parkeringen avsedd för Stockholmsmässan har mark tagits i anspråk för dessa fina modulhus. Lummiga träd har bevarats och fina gårdar kring husen gör hela området väldigt ombonat.





Örby

Sätra 2:1, Bredäng

Alldeles intill Sätra IP fick vi tillgång till en bit mark på en tidigare parkeringsyta. Ett fint litet projekt med närhet till idrott och lek för barnen.



Sätra

Sandstugan 34, Slakthusområdet/Globen

Denna plats bereddes för modulhus i väntan på Slakthusområdets planarbete. Dessa moduler är de första som vi kommer att behöva omplacera (redan år 2022) då staden behöver ta tillbaka marken inför kommande stadsplanering för bostäder och kontor.



Slakthusområdet/Globen
Platinan 1, Vällingby

Fastigheten Platinan 1 ligger väl placerat utmed Bergslagsvägen på Grimstagatan i Vällingby. Fina lekytor invid skogsdunge kantar kvarteret. Ytan var tidigare en grusad plan som användes till parkeringsplatser.



Vällingby

Svedjaren 2, Hagsätra

Utefter Hagsätravägen i närheten av där Stockholmshem även bygger Stockholmshusen, ligger detta fina kvarter. Marken har tidigare använts för tekniska byggnader i den kommunala verksamheten. Husen med sina loftgångar omgärdar en trevlig liten innegård med fina trappavsatser att sitta på.



Hagsätra

Västberga 1:1, Västertorp

Utefter Personnevägen intill förskola, utegym, bad och bostäder med lokalt centrum ligger detta välplanerade modulprojekt. De två sammanbyggda huskropparna med sina loftgångar bildar en vackert inramad gård.



Västertorp

Grimsta 1:2, Hässelby

I närheten av Hässelby värmeverk togs två tomter fram att placera tillfälliga bostäder på. I väntan på flytten av värmeverket har två modulhus, på varsin sida om Bruksvägen, hittat sina tillfälliga hemvister. Lummig skog och närhet till bad i Mälaren tillför fina kvaliteter till detta tillfälliga boenden.



Hässelby

Råcksta 1:21, Spånga

Utefter Spångavägen på en öppen gräsyta intill en varierande och blandad bebyggelse har dessa modulhus uppförts som det senaste i raden av projekt. Området har planerats om ett antal gånger och minskats i storlek för att bättre passa i boendemiljö och omgivning. Gården med fin lekplats är under färdigställande hösten 2021.



Spånga, bild från produktionstiden och färdigställande av gården

Husens utformning

Husen är redan från början ritade och anpassade att passa för modulbyggnation. Arkitekt har varit Brunnberg & Forshed. Utformningen är antingen loftgångshus med genomgående lägenheter eller bredare hus med lägenheter på bägge sidor invändig korridor. Alla lägenheter är invändigt fullt tillgänglighetsanpassade. I de hus som inte har försetts med hiss är det säkerställt att bottenvåningarna är fullt tillgängliga utifrån.

Byggnadstekniskt

Stomme och uppbyggnad av modulerna är i trä från båda leverantörerna. Invändigt skivmaterial består av gipsväggar eller tåliga väggskivor. Väggarna är målade i vit kulör. Golven består av PVC-fria plastmattor i gråa nyanser. Badrummen har vägg- och golvmattor alternativt system med våtrumsskivor.

Installationer

Husen värms genom direktverkande elradiatorer med individuella termostater. Energikravet på 90 kwh/kvm*år är det uppsatta kravet för termisk komfort. Detta energikrav kommer att följas upp. Frånluftsventilationen är kopplad till ett återvinningsaggregat för att ta tillvara värmen från inomhusluften. Varje lägenhet har separat el, ventilation och varmvattenberedare för att kunna flyttas vidare på ett funktionellt sätt. Fiber med bredband finns inkopplat i alla lägenheter.

Kök

Köket är beläget integrerat med vardagsrummet och fullt utrustat med kombinerad kyl/frys, spis med spishäll och fläktkåpa med inbyggd spisvakt. Diskbänken med de dubbla diskhoarna är i traditionell plåt, övriga bänkskivor i laminat.

Bad

Badrummet har wc, tvättställ, badrumsskåp och duschkörna. I de senare byggda projekten har, efter önskemål från SHIS, installation av handdusch vid tvättställ installerats. Detta för att anpassa lägenheterna till de boendes annars egna installationer av handdusch i närheten av wc-stol. Varmvattenberedaren är placerad i badrummet.

Rum

Hallen är inredd med hatthylla och generösa garderober och städsåp. Från hallen nås det invändiga förrådet/klädkammaren. Varje rum har funktionella garderober, i enlighet med att uppfylla en god boendefunktion.

Allmänna ytor

Gemensamt för alla bostadsområden är gemensam tvättstuga, miljörum och välkomnande entréer inklusive SHIS bemannade receptioner. Samtliga bostäder samt de allmänna utrymmena är tillgängliga för alla med funktionshinder.

Utomhusmiljöer

I varje bostadsområde anläggs 2-3 parkeringsplatser inklusive handikapparkering. Parkeringsplatserna är i första hand avsedda för den personal som arbetar på plats med mottagande av hyresgäster och andra tjänster härrörande till emottagandet av de nyanlända. Landskapsarkitekt har fått utforma lekplatser i tilltalande utemiljöer, gångstråk och funktioner som miljörum, utvändiga miljöstationer och cykelparkering.

Modulbyggnaderna har utformats och placerats för att uppnå önskad bullerdämpning för en bra inomhusmiljö.



Hässelby, modullyft under produktionen

Ekonomi

Antal lägenheter i projekten är övervägande 2 rok på 45-50 kvm. I Västberga och Råcksta har behovet ändrats under åren och större lägenheter, 3-6 rok, har tillskapats av ca 10% av de planerade lägenheterna.

Redovisning av ytor och byggkostnader exkl. markarbeten:

Fastighet	Antal lgh	BOA kvm	LOA kvm	BTA kvm	Genom- förande beslut	Byggkostnad moduler	BOA/Bygg- kostnad exkl. mark
						Utfall	

					Mkr inkl. moms	Mkr inkl. moms	Tkr/kvm BOA
Södermalm 1:1	22	1061	94	1438	33	32,5	30 631
Älvsjö 1:1 1)	100	5348	306	6600	99	142	26 552
Sätra 2:1	28	1595	90	2230	40	42	26 332
Sandstugan 34	129	8094	116	10785	159	167,5	20 694
Platinan 1	41	2449	124	3554	70	64,9	26 501
Svedjaren 2	50	2370	90	3288	71,4	69,3	29 241
Västberga 1:1	54	2955	110	3818	85	71,1	24 061
Grimsta 1:2	52	2635	47	4216	81	76,5	29 032
Råcksta 1:21	72	4366	150	5368	115	112	25 653
Totalt	548	30873	1127	41297	753,4	777,8	25 194

- 1) Avvikelsen i detta projekt, jämförande Genomförandebeslut mot utfall, härrör sig till de tillkommande kostnader som uppkommit i samband med hävning av initialt upphandlad entreprenör 3BD.

Drift och underhåll samt hyresnivåer:

Fastighet	D o U kr/kvm	Normhyra kr/kvm*år	Genomsnittlig hyra Kr/kvm*år	Genomsnittlig hyra lokal Kr/kvm*år
Södermalm 1:1	400	2 120	2 500	2 500
Älvsjö 1:1	400	1 829	2 100	2 100
Sätra 2:1	400	1 997	2 190	2 000
Sandstugan 34	400	1 801	1 902	2 300
Platinan 1	400	1 993	2 136	2 300
Svedjaren 2	400	1 770	2 115	1 800
Västberga 1:1	545	1 964	2 170	2 100
Grimsta 1:2	400	2 082	2 292	2 100
Råcksta 1:21	638	2 137	2 366	1 650
Totalt genomsnitt	442	1 966	2 197	2 094

Kostnad för flytt/omplacering av modulerna

Generellt består varje lägenhet (2 rok) av två st moduler på vardera 23-25 kvm. När modulerna har nått sina beräknade 5-15 år på varje plats uppgår flyttkostnaden inkl. återställning av modulerna till ca 5.300 kr/kvm BOA o LOA. Detta ger att varje lägenhet beräknas kosta ca 250.000 kr att omplacera. Markåterställning och ny plats för markberedning ingår inte i dessa kostnader utan dessa förutsätts även fortsättningsvis finansieras av Exploateringskontoret.

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.

Tider i genomförandet

Genomförandetider för projekten har sträckt sig mellan 2-6 år från det att bygglovsansökningarna har lämnats in. Överklagandeprocesserna i varje projekt har tagit olika lång tid. Längst genomförandetid har Råcksta 1:21 i Spånga haft pga en stark opinion mot projektet. Detta projekt har också anpassats och reviderats pga kostnadsdrivande utformning i det exteriöra uttrycket.

Det projektet som passerade bygglovsprocessen snabbast var Södermalm där inga överklaganden kom in.

Sammanfattningsvis har tider för de olika skedena hållits utifrån förväntade bedömningar. Ärendena har rullat på i normala och inte alltför utdragna processer. När väl genomförandeskedet nåtts har sedan modulprojekten stått på plats och inflyttningsklara ca 6-9 månader från det att entreprenörerna (här både mark- och byggentreprenörer) handlats upp.

Risker

Allmänhetens och närboendes rätt att överklaga processen.

Bygglovsansökningar som beviljats av stadsbyggnadsnämnden har för alla utom ett projekt (Södermalm 1:1 i Tantolunden) överklagats till Länsstyrelsen och vanligtvis vidare till Mark- och miljödomstolen som avslagit överklagandena. Mark- och Miljööverdomstolen har i inget av projekten medgett prövningsrätt.

Byggmarknaden och de ekonomiska förutsättningarna

Gällande ekonomin befarade Stockholmshem att byggmarknaden i vissa tider skulle bli överhettad med risk för fördyrande kostnader. Vi upplever att denna risk inte drabbade projekten. Enda undantaget var ett av de första projekten (Älvsjö 1:1) där uteblivna leveranser mm misskötsel från en byggaktör bidrog till att Stockholmshem hävde entreprenadkontraktet.

Hot om skadegörelse

Risker för intrång, hot och skadegörelse gjorde att Stockholmshem valde att utanför arbetstid (kvällen, nätter och helger) bevaka varje byggarbetsplats med hjälp av bevakningsföretag stationerade på plats. Varje byggarbetsplats har också försetts med kameraövervakning dygnet runt. Dessa åtgärder sågs som nödvändiga vilket vi bedömer har minskat intrång och skadegörelse. I riskbedömningen har också löpande förts en dialog med både entreprenörer och SHIS för att se om behovet av ytterligare bevakning

skulle uppstå. Bevakning på plats har också fortsatt efter avslutad byggproduktion, ca en månad in under förvaltningsskedet.

Uppföljning, samarbete och kommunikation

En allmän rapportering i projekt har skett regelbundet vid Stockholms hems styrgruppsmöten där projektledning och företagets ledning representerats. Även staden har varit delaktig på dessa styrgruppsmöten för att upprätthålla en så nära dialog som möjligt. Styrelsen har löpande informerats.

Kommunikationsavdelningens arbete med att svara på allmänhetens frågor samt hålla kontakten med stadens olika aktörer har varit en otroligt viktig del i arbetet under alla processer.

Bilagor

1. Lönsamhet Tillfälliga bostäder – modulprojekt dat. 2021-09-24 (Sekretess)