

Handläggare: Jörgen Benon  
E-post: jorgen.benon@stockholmshem.se  
Telefon: 08-508 392 07

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

### **Förslag till beslut**

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande.

1. Godkänna genomförandet av nybyggnad i projektet kv. Rubinvägen
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh  
VD

## **Nyproduktion av bostäder i Kv. Rubinvägen**

### **Genomförandebeslut**

### **Sammanfattning**

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, att investera 212 Mkr i nyproduktion av 102 hyresbostäder inom Kv. Rubinvägen i stadsdelen Solberga. Detta infillprojekt kommer att bidra med flera stora lägenheter till Solberga som idag har mest smålägenheter.

### **Bakgrund**

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar att bygga cirka 100 000 nya lägenheter fram till 2030 och Stockholmshem ska bidra till att uppnå detta mål.

Bolaget ska därför enligt ägardirektiv och inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nyproduktion samt bidra till nyproduktion av 15 000 nya lägenheter under åren 2011-2014.

Enligt ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB ska Stockholmshem bedriva en aktiv förvaltning av sitt fastighetsbestånd vilket kan innebära både köp och försäljning av fastigheter.

Enligt Stockholmshems arbetsordning ska genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 Mkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr ska anmälas till styrelsen för Stockholms Stadshus AB i samband med nästkommande tertialrapport.

### **Nuläge**

Projektet är beläget i Solberga på Rubinvägen invid vårt befintliga bostadsbestånd. All mark inom planområdet ägs av Stockholm stad och är idag planlagd som parkmark och gata.

### **Mål och syfte**

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, sökte Stockholmshem år 2009 markanvisning från exploateringskontoret för fastigheten Västberga 1:1 för att bidra till att utveckla Solberga och tillsammans med stadsbyggnadskontoret upprätta en detaljplan för cirka 100 goda hyresbostäder.

### **Åtgärder**

Genom projektet förtätas området vid de befintliga punkthusen längs Rubinvägen. I området skapas 102 moderna hyresbostäder. Bilparkering för boende i kvarteret anordnas genom dels befintlig kantstensparkering och dels ett nytt parkeringsdäck som integreras med naturen och befintliga fallhöjder med plats för 64 bilar.



De nya byggnaderna uppförs i upp till sju våningar ovan mark, till detta kommer ett källarplan innehållande driftutrymmen och bostadskomplement.

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats. Vi har satsat på en fördelning av lägenhetsstorlekar från 1 till 4 rum och kök, d v s målgruppen är i huvudsak parboende och barnfamiljer.

#### Lägenhetsfördelning

1 RoK	34-46 kvm	5 st.	5 %
2 RoK	50-67 kvm	28 st.	27 %
3 RoK	75 kvm	56 st.	55 %
4 RoK	95-100 kvm	13 st.	13 %

Totalt blir det 102 lägenheter

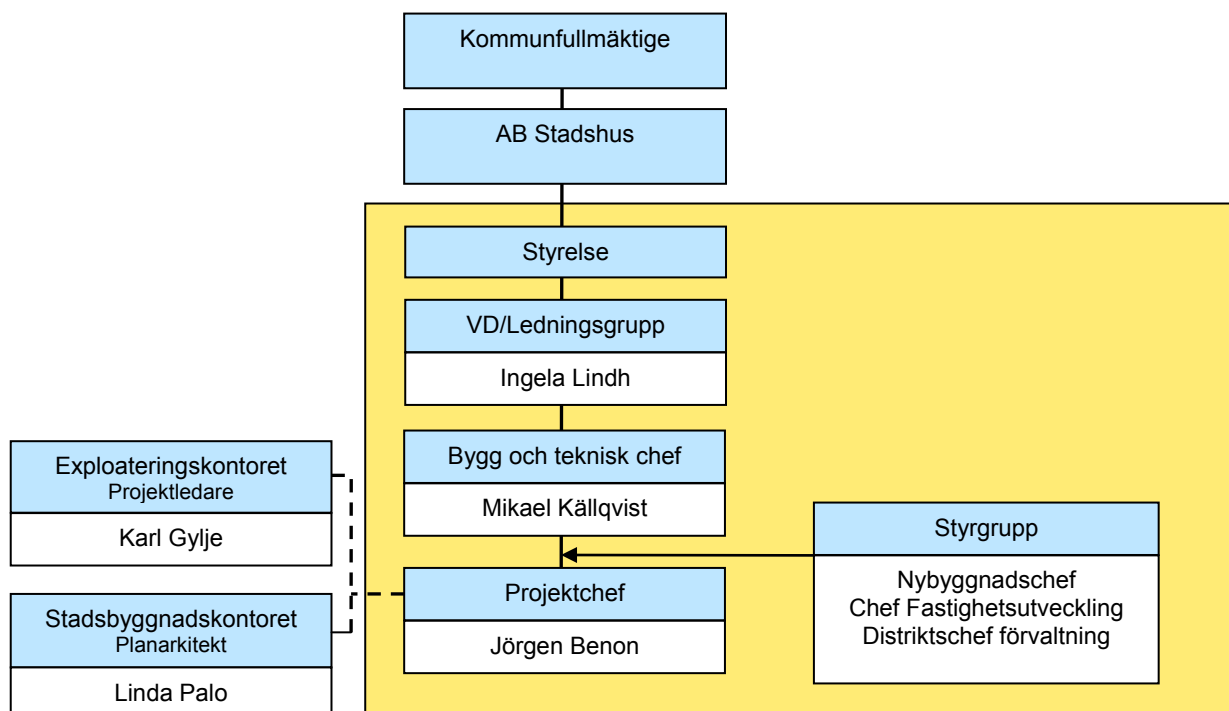
#### Parkeringsdäck

Däcket rymmer 64 parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,7 p-platser per lägenhet. Utöver parkering i garage blir det kantstensparkeringsplatser på gata.

## Genomförande

Projektering genomförs med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter och där 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. Just nu befinner sig projektet i systemskedet .

## Organisation och ansvarsfördelning



## Tidplan

Beslut om markanvisning i expl.nämnden	2009-08-24
Beslut om markanvisning i expl.nämnden	2009-08-24
Beslut om markanvisning i Expl.nämnden	2009-08-24
Beslut om start-PM i SBN	2011-03-31

### Tider i genomförandet

Projektering (ev. skedesindelad)	2012-02-01--2013-07-01
Upphandling byggproduktion	2013-03-01--2013-09-01
Byggproduktion	2013-05-01--2015-06-01
Inflyttning	2015-03-01--2015-08-01

## Ekonomi

Total projektkostnad inklusive mervärdeskatt är beräknad till 212 Mkr.

I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 7 % av entreprenadkostnaden dvs. cirka 12 miljoner kronor.

Hittills upparbetat i projektet är cirka 5 miljoner kronor.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen daterad 2012-10-19, bilaga 1. (SEKRETESS)

## Risker

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

- 1)Grundläggning
- 2)Anslutningspunkter för VA samt media
- 3)Överklagande av detaljplan/Bygglov

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1)Grundlig geoteknisk undersökning
- 2)Noggrann projektering.
- 3)Information till kringboende och förankring.

## Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till byggchefen 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 avvikelser enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

## Ärendets beredning

Nybyggnadsenheten har tillsammans med fastighetsutvecklingsenheten berett ärendet.

## **Bolagets analys och bedömning**

Denna investering är bra för staden och Stockholmsshem då den tillför 102 nya hyresbostäder på goda ekonomiska grunder.

## Bilagor

1. [Bilaga 1] Värdeberäkning dat 2012-10-19