

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Genomförandebeslut gällande ombyggnad av Kv. Skarpa By 2, Skarpnäck

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.

AB Stockholmshem har som del av sin verksamhet i uppdrag att bistå SHIS Bostäder i deras verksamhet. Som följd av detta förvärvades under våren/sommaren 2011 fastigheten Skarpa By 2 i stadsdelen Skarpnäck.

Mål och syfte

Ambitionen med projektet är bygga prisvärda bostäder med standard som är lämplig för SHIS verksamhet. I detta fall för bostadslösa familjer.

Beskrivning området och projektet

Fastigheten som är uppförd i mitten på 60-talet har tidigare använts för bland annat läkarmottagning och som vårdboende i olika former. Inom gällande detaljplan har tillstånd erhållits för att bygga om fastigheten med lägenheter för korttidsboende åt SHIS kunder.

Fastigheten ligger på Skarpnäcks Gårdsväg 10 i Skarpnäcks Gård, gränsande mot Stockholmshems bostäder på Skarpa By 1.

Huset är i 4 våningar. Samtliga invändiga väggar och tekniska installationer, förutom värmesystemet rivs och nya lägenheter byggs. I samband med detta kompletteras fasaderna med några nya fönster. Samtliga lägenheter nås via en gemensam entré. En av husets befintliga hissar renoveras samtidigt som den andra tas ur drift.

Ett kontor till SHIS personal samt en tvättstuga och undercentral är placerade på entréplanet.

I entrévåningens suterrängdel finns även ett skyddsrum (som är i drift).

Bygglov har erhållits för fönsterkompletteringarna. Ombyggnaden till lägenheter är ej bygglovspliktigt utan ”ryms” inom den gällande detaljplanen.

Parkering för bilar och mc för boende och verksamheten anordnas på tomtmark.

Situationsplan



Beskrivning av målgrupper

Målgruppen är SHIS kunder i detta fall bostadslösa familjer.

Lägenheter, lokaler och ytor

2 RK	54 - 82 m ²		20 st	53 %
3 RK	68 - 97 m ²	10 st	26 %	
4 RK	103 - 113 m ²	7 st	18 %	
5 RK	125 m ²	1 st	3 %	

Totalt blir det 38 lägenheter med uthyrningsbar BOA på 2 955 m²

Lokal, kontor åt SHIS	104 m ²
Tvättstuga	58 m ²
Lokal (skyddsrum)	172 m ²

Parkering

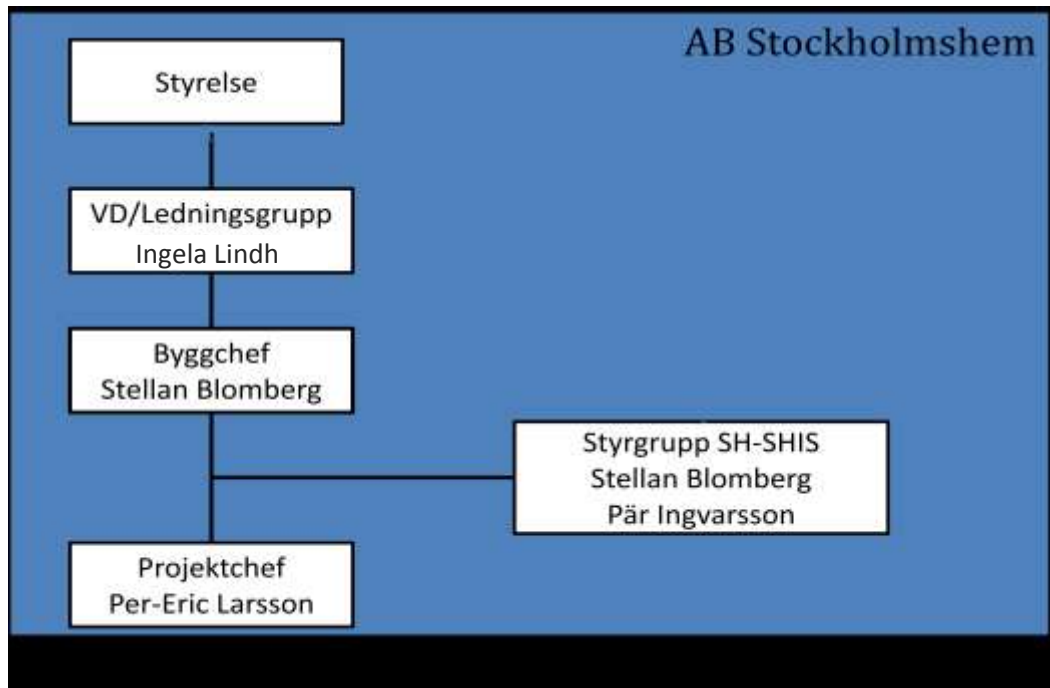
SHIS kunder bedöms inte ha behov av parkering. De platser som finns på den befintliga fastigheten räcker för verksamhetens behov. Cykelparkeringar kommer att anordnas under skärmtak.

Beskrivning av genomförandet

Programhandling och förfrågningsunderlag har upprättats med hjälp av ramavtalsupp-handlade konsulter. Kommande byggskede genomförs som utförandeentreprenader med samordningsansvar för byggentreprenören, sk samordnad Generalentreprenad.

Vid skedesskiftet har och kommer att genomförs en fördjupad genomgång av det projek-terade med bl.a. en s.k. samgranskning av de olika disciplinerna samt en validering och verifiering av uppsatta mål i projektets projektplan respektive miljöplan.

Organisation



Tidplan

Genomförandebeslut i Stockholmshems styrelse	juni 2012
Entreprenadupphandlingar påbörjas	juni 2012
Första inflyttning	årsskiftet 2012/13

Ekonomi

Budget: 76 000 000 kr inkl mervärdeskatt.

Uthyrningsbar yta: 3 289 m²

Investeringsbedömning enligt bilaga 1.

Hittills har ca 3,7 mkr upparbetats i projektet.

I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader med ca 5 % av entreprenadkostna-den.

Risker

1. Upphandlingsrisker, Svårt att få rätt offerter på grund av marknadsläget.

2. Färdigställandetiden. Förmånligaste anbudslämnare behöver längre tid för att färdigställa arbetena.

I upphandlingsprocessen kommer allt att göras för att minimera riskerna genom att dela upp entreprenaden i ett antal mindre delar vilket ger möjlighet för fler mindre entreprenörer att lämna anbud.

Kommunikation

Utöver gängse rapportering till Stockholmshems styrelse och Stockholm Stadshus AB sker all kommunikation med SHIS.

Rapportering

Sker kontinuerligt till koncernstyrelsen i samband med den ordinarie tertialrapporteringen och löpande på styrgruppsmöten.

Investeringsbedömning (Värdeberäkning **SEKRETESS)**

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering på 76 Mkr i projektet Skarpa By 2 redovisas i bilaga 1.

Förslag till beslut

Jag föreslår att styrelsen beslutar:

att godkänna genomförandet av ombyggnaden av Skarpa By 2 till en kostnad av 76 Mkr.

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Stockholm 2012-06-04

Ingela Lindh