



Handläggare
Ingvar Andreasson

Tel 08-737 20 91

Styrelseärende

2013-08-27

Ärende nr 12

Dnr 2013/1585-3.2.3

Upphandling av totalentreprenör för nybyggnad av Rinkebystråket.

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås besluta följande.

1. Att godkänna föreliggande redovisning.

Magdalena Bosson
VD

Lars Björk
Fastighetschef

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavd

Sammanfattning

AB Familjebostäder avser att i samarbete med exploateringsnämnden bygga om en del av Rinkebystråket i syfte att omvandla gatuområdet till en butiksgata i enlighet med Vision Järva 2030.

Projektet är uppdelat i två delar; ett markprojekt som genomförs av staden genom exploateringsnämnden och ett byggprojekt där Familjebostäder gör tillbyggnader på tio fastigheter längs Rinkebystråket.

Familjebostäders styrelse fattade 2009 genomförandebeslut för bägge projekten. Vid styrelsens sammanträde i februari 2013 beslutades att godkänna ett reviderat genomförandebeslut och att uppdra åt VD att genomföra projektet.

Förfrågningsunderlag för totalentreprenad avseende paviljongerna annonserades 2013-04-10 och ett anbud har inkommit. Anbudssumman uppgår till 126 Mkr för vilket motsvarar en produktionskostnad om ca 146 Mkr. Entreprenaden har budgeterats till 131,9 Mkr. Entreprenaden beräknas starta 2014-01-01 och färdigställas 2015-03-09.

Bakgrund

AB Familjebostäder avser att i samarbete med exploateringsnämnden bygga om en del av Rinkebystråket i syfte att omvandla gatuområdet till en butiksgata i enlighet med Vision Järva 2030. Grundtanken är att omvandla gatan från en händelsefattig matargata till en levande och stadsmässig men ändå småskalig huvudgata med en variation av butiker, restauranger och verksamheter. Utvecklingen av Rinkebystråket förväntas ge avkastning och ett stärkt fastighetsvärde, samtidigt som den syftar till sociala vinster.

Uppgraderingen av Rinkebystråket innebär att Familjebostäder uppför 12 st affärspaviljonger längs Rinkebystråket. Paviljongerna innehåller 26 st kommersiella lokaler om ca 3700 m² LOA i huvudsak inriktade på restauranger, caféer, mat och butiker. Paviljongerna uppförs i en våning samt entresolvåning. Bebyggelsen bidrar till att tydligare definiera gaturummet och tillför aktiviteter längs gatan. Generösa ytor utanför lokalerna ger plats för uteserveringar och försäljningsstånd. I anslutning till paviljongerna uppförs separata sophus som också utgör bärning av brofästena för de nya broar som staden kommer att bygga.

Detaljplanen och gestaltungsprogrammet för Rinkebystråket antogs av Stadsbyggnadsnämnden 2012-03-08. Bygglov har beviljats 2013-04-15.

Rinkebystråket kommer att genomföras som två skilda entreprenader. Gränsdragningarna mellan stadens och Familjebostäders arbete innebär att staden leder genomförandet av såväl sina egna som Familjebostäders mark- och anläggningsarbeten inklusive grundläggning av Familjebostäders hus.

Ärendet

Entreprenaden som avser uppförandet av paviljongerna avses genomföras i två etapper. Upphandlingen annonserades 2013-04-10 via annonsdatabasen, OPIC. Kompletterande förfrågningsunderlag annonserades 2013-05-21. Upphandlingen har utförts som en öppen upphandling enligt LOU.

Vid anbudstidens utgång 2013-06-16 hade en anbudsgivare lämnat in anbud. Anbudsutvärderingen redovisas vid styrelsesammanträdet.

Färdigprojekteringen av paviljongerna är tänkt att påbörjas omgående så snart LOU medger och entreprenadarbetena är tänkta att påbörjas 2014-01-01 och färdigställs 2015-03-09. Total entreprenadtid för projektet beräknas till ca 19 månader.

I samband med framtagandet av förfrågningsunderlaget har installationslösningar och övriga tekniska lösningar projekterats för en energianvändning på 98-136 kWh/m²år, gäller butik, service och livs. Motsvarande energianvändning för restaurangerna är 425-597 kWh/m²år

I övrigt kommer projektet att genomföras enligt interna miljörutiner och följa stadens miljöprogram.

Ärendets beredning

AB Familjebostäders styrelse har i juni 2009 uppdragit åt VD att verka för att en uppgradering av Rinkebystråket kan genomföras i samråd med Stockholms stad inom ramen för Vision Järva 2030. Under våren 2011 uppdrog Familjebostäders styrelse åt bolagets VD att återkomma med ett formellt investerings- och upphandlingsbeslut (2011-04-12). Vid styrelsens sammanträde 2013-02-12 beslutades att godkänna ett reviderat genomförandebeslut och att uppdra åt VD att genomföra projektet.

AB Familjebostäders styrelse har 2011-11-08 godkänt förslag till överenskommelse om överlåtelse av mark samt exploatering vid Rinkebystråket. I en lägesrapport redovisades projektets fortskridande för styrelsen 2012-05-29. Under 2013 har Stockholms stad beslutat att den tidigare överenskommelsen att Familjebostäder skall bekosta upprustning av allmän mark skall utgå.

Framtagning av förfrågningsunderlag för totalentreprenaden har genomförts av bolagets projektutvecklingsavdelning som också svarat för infordran och utvärdering av anbud.

Bilagor:

1. Jämförelse av anbud/kostnader med budget

