

Handläggare: Jörgen Benon
E-post: jorgen.benon@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 207

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder, Solberga Bollplan, genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandebeslut för nybyggnad av 74 bostäder i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 169 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Mikael Källqvist
Tf VD

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår att investera 169 Mkr i nyproduktion av 74 antal hyresbostäder inom Solberga Bollplan i stadsdelen Solberga. Projektet och dess gestaltning kommer att bidra till Stadens utvecklingsområde/området Solberga.

Bakgrund

Enligt Promenadstaden är Solberga ett utvecklingsbart område mellan Älvsjö och E4:an. I enlighet med översiktsplanen är det fördelaktigt med kompletteringsbebyggelse i Solberga för att binda ihop Telefonplan och Älvsjö.

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. Bostadsbristen begränsar både stadens utveckling och livet för stockholmarna. Därför måste takten på bostadsbyggandet öka. De allmännyttiga bostadsbolagen har fått i uppdrag att fördubbla sitt bostadsbyggande. Det långsiktiga målet är att bygga 140 000 lägenheter till 2030 och kortsiktigt ska det byggas 20 000 lägenheter fram till 2020. Stockholmshem är med och bidrar till att uppnå dessa mål.

Ärendet

Projektet omfattar uppförande av två huskroppar för bostäder bredvid Solberga bollplan i anslutning till Stockholmshems befintliga bostäder i kv Tåhättan och kv Bakkappan. I projektet ingår rivning av en befintlig huskropp, där det idag finns tvättstugor. Dessa tvättstugor kommer att omlokaliseras inom området.

De två huskropparna är lamellhus med entré i nordväst mot en ny gata som byggs i samband med att den närliggande bollplanen flyttas för att göra plats åt bostäder. Hus A består av 44 lägenheter fördelat på tre trappuppgångar i fem våningar. Hus B består av 30 lägenheter fördelat på två trappuppgångar, även hus B byggs i fem våningar.

Under del av hus A byggs en installationsvåning, och en installationskulvert byggs längs med båda huskropparna.

I övrigt byggs carport med ca 15 platser i anslutning till befintliga parkeringsplatser bakom kv Tåhättan.

Nuläge

Kvarteret är beläget i Solberga norr om Folkparksvägen. Området präglas av bostäder i lamellhus med ett närliggande industriområde norr om kvarteret.

Kvarteret ligger 1,5 km från Älvsjö station och 1 km från Västberga trafikplats.

Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla bolagets ägardirektiv, slöts exploateringsavtal mellan Stockholms Stad och AB Stockholmshem år 2015 att uppföra bostäder på delvis Stockholms Stads mark delvis AB Stockholmshems mark. Tillsammans med Stadsbyggnadskontoret har en områdes-/ detaljplan upprättats för 74 hyresrätter.

Åtgärder

Genom projektet utvecklas området med fler bostäder i ett attraktivt område. Stockholmshem skapar 74 moderna hyresrätter och bidrar till en heterogen miljö bestående av gamla och nya hus.

De två nya huskropparna utformas som lamellhus i fem våningar för att passa in med befintlig bebyggelse, se nedan perspektivbild. Lägenhetsfördelning är från i huvudsak två till fyra rum och kök, för att skapa en bred målgrupp från ensamboende, parboende och barnfamiljer.



Lägenhetsfördelning

1 RoK	33 kvm	4 st.	5,4 %
2 RoK	39 kvm	20 st.	27 %
3 RoK	72 - 79 kvm	29 st.	39,2 %
4 RoK	86 - 96 kvm	20 st.	27 %
5 RoK	105 kvm	1 st.	1,4 %

Parkering

Carport vid baksidan av Hus B rymmer ca 15 parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,7 p-platser per lägenhet. Utöver parkering i carport blir det parkering längs med gata. Parkering ska lösas inom egen fastighet.

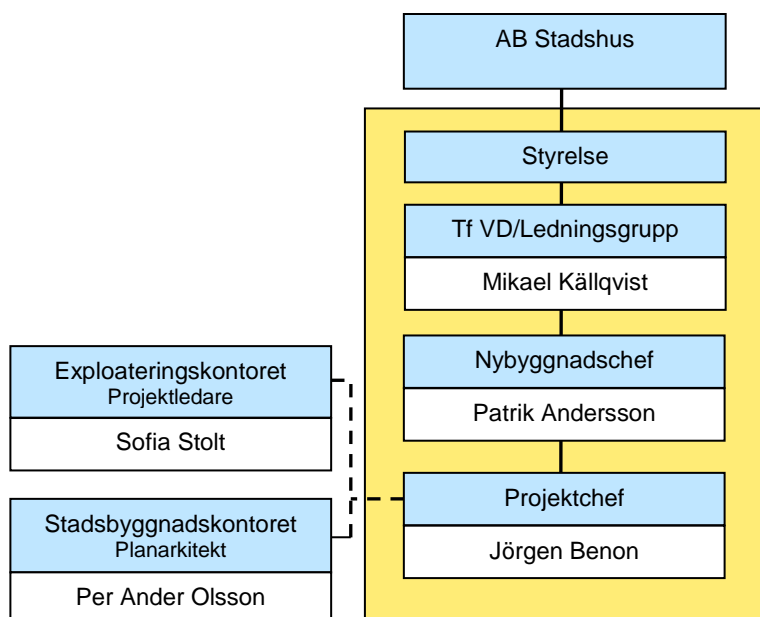
Projektering

Projektering genomförs med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingskedet. Vid skedesskiftet 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).

Nästa steg för projektet är att gå in i bygghandlingskedet.

Uppförandet kommer att genomföras som en delad entreprenad som samordnas med hjälp av ett s.k. CM-organisation (Construction Management).

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om markanvisning i Expl.nämnden	2009-10-22
Beslut om exploateringsavtal i Expl.nämnden	2015-01-14
Beslut om tomträttsupplåtelse i Expl.nämnden	2015-01-15
Beslut om start-PM i SBN	2010-08-12
Ställningstagande efter samråd i SBN	2010-12-09
Beslut om antagande i SBN	2014-06-05
Överklagande till Länsstyrelsen	2015-01-23
Avslag från Länsstyrelsen	2015-03-17
Överklagande till mark- och miljödomstolen	Q2 2015
Överklagande till miljööverdomstolen	Q3 2015
Planen i laga kraft	Q4 2015
Inriktningsbeslut taget i Stockholmskrets styrelse	2014-05-08
Genomförandebeslut Stockholmskrets styrelse	Q2 2015

Tider i genomförandet

Projektering	2015-09-01 – 2015-12-31
Upphandling byggproduktion	2016-01-01 – 2016-12-31

Byggproduktion
Inflyttning

2016-04-01 – 2017-12-31
2017-06-01 – 2018-01-31

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 169 Mkr varav ingående värde befintliga byggnader och/eller fastighetsköp 2 Mkr.

I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 5 % av entreprenadkostnaden. Hittills upparbetat i projektet är 5,5 milj.kr.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmskems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 2. (SEKRETESS)

Risker

4 antal risker är bedömda som stora enligt riskanalys utförd i enlighet med stadens projektmodell:

- 1) Byggnation bollplan, tidsfördröjning av ny kvartersgata
- 2) Detaljplan överklagas, tidsfördröjning
- 3) Resursbrist projektörer
- 4) Gränsdragning

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1) Noggrann samordning
- 2) Kringboende informeras
- 3) Upprätta leveransplaner, avsätta resurser i tid.
- 4) Kontinuerlig genomgång och samordning av gränsdragningslista

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till nybyggnadschefen vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten.

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmskems 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 har tillsammans med fastighetsutvecklingsenheten berett ärendet.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden då 74 nya hyresbostäder i ett allt attraktivare område tillförs. Det är också en god ekonomisk affär för bolaget.

Bilagor

1. Bilaga Värdeberäkning