

Handläggare: Malin Key
E-post: malin.key@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 295

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i Kv. Sävlången m.fl. i Årsta Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandebeslut för nybyggnad av 160 bostäder i projektet Sävlången m fl. med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 495 mnkr godkänns.
2. Hemställes att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Sävlången m fl. med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 495 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Eva Nygren
VD

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens Vision 2040 och våra ägardirektiv, att investera 495 Mkr i nyproduktion av 160 hyresbostäder och en förskola (fyra avdelningar) inom bolagets befintliga fastigheter Sävlången 2 och Idlången 3 i Årstastråket.

Det finns ett övergripande planprogram för Årstastråket från 2003 som är en förtätningsvision av delar av Årsta, där Sävlången 2 m.fl. ingår som en del.

Bakgrund

I Vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – pekar Stockholms stad ut ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och är en levande stad där alla kan bo. Målet är att år 2040 ha realiserat visionen om att ”ett högt bostadsbyggande i alla

delar av staden har lagt grunden för en väl fungerande bostadsmarknad. I staden finns en mångfald av attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder.”

Totalt planerar Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya bostäder fram till 2040, och Stockholms hem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Stockholms hem ska därför successivt dubblera sin nyproduktionstakt till år 2019 till ca 1000 byggstartade lgh/år.

Enligt Stockholms hems arbetsordning ska inriktningsbeslut 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.



Ärendet

Nuläge

Fastigheterna Sävlången 2 och Idlången 3 ägs av Stockholms hem och ligger i södra delen av stadsdelen Årsta, angränsande till Årstafältet. Fastigheternas befintliga bebyggelse utgörs idag av sex punkthus om fjortonvåningar samt två smalhus i tre våningar, totalt drygt 300 bostäder. Stora delar av fastigheterna är obebyggda eller ianspråktagna för markparkering. Detaljplanen med planerat samråd i jan-feb 2016 ingår i ett övergripande planprogram för Årstastråket. Programmet syftar till att Stockholms olika delar fysiskt ska kopplas samman till en mer integrerad stadsmiljö och där Årstastråket utgör en viktig länk för att koppla samman Årsta mot Gullmarsplan och för att skapa en förbindelse till Årstafältet.

Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, vill AB Stockholmshem för att bidra till Stadens utveckling av Årstastråket förtäta inom bolagens egna fastigheter Sävlången 2 och Idlången 3. Vi har nu för avsikt att tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprätta en detaljplan som inrymmer ca 160 hyresbostäder och en förskola med fyra avdelningar.

Åtgärder

De nya huskropparna utformas som två s.k. Hybridhus d.v.s. ett punkthus om 14 våningar som sammankopplas med en lamell i fyra våningar med suterräng. Gestaltningen av husen har tagit fasta på den tidigare bebyggelsen i området. I området skapas 160 nya moderna hyresbostäder i en heterogen miljö bestående av både gamla och nya hus. Vidare skapas en ny förskola med fyra avdelningar. Bilparkering för de boende anordnas genom att garage förläggs under de nya husen samt anläggande av fyra platser för bilpool.



Bild: Befintliga hus är mörkgrå och planerad nyproduktion är grå (högdal) och grön (lågdel med sedumtak). Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats. En hög kvalitet planeras avseende den upplevda kvaliteten.

Vi har satsat på en jämn fördelning av lägenhetsstorlekar från 2 till 4 rum och kök, där vi tror att målgruppen i huvudsak är unga och barnfamiljer.

Lägenhetsfördelning

2 RoK	< 55 kvm	ca 67 st.	42 %
3 RoK	70-78 kvm	ca 39 st.	24 %
4 RoK	85-92 kvm	ca 52 st.	33 %
5 RoK	110 kvm	ca 2 st.	1 %

Totalt blir det 160 lägenheter.

Lokaler

Förskola med 4 avdelningar ca 700 kvm 1 st.

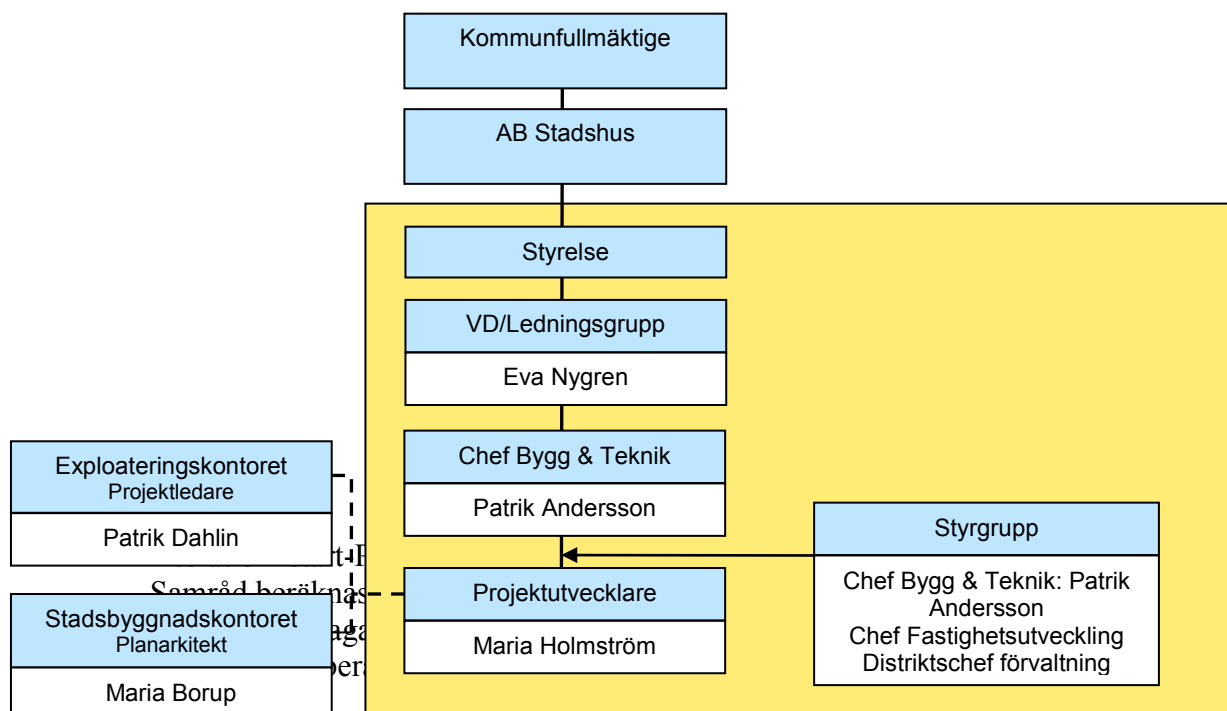
Parkeringsgarage

Garage under husen och gården rymmer ca 46 parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är ca 0.35 p-platser per lägenhet. Utöver parkering i garage blir fyra bilpoolsplatser.

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). Just nu befinner sig projektet i programskedet.

Vilken entreprenadform som väljs för uppförandet är inte bestämt.

Organisation och ansvarsfördelning



Tider i genomförandet

Projektering (ev. skedesindelad)

2012 - 2016

Upphandling byggproduktion	2017- kvartal 2
Byggproduktion	2017- kvartal 3
Inflyttning	2019 - 2020

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 495 Mkr.

I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 5% av entreprenadkostnaden.

Hittills upparbetat i projektet är 6,5 milj.kr.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholms shems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1. (SEKRETESS)

Risker

14 antal risker är bedömda som stora(>9) enligt riskanalys utförd i enlighet med stadens projektmodell. En del av dessa har redan eliminerats. Kvarstående risker är:

- 1) att lanseringen av SL:s gångport krockar med vår egen produktion.
- 2) att ledningsomläggningen krockar med vår produktion, att det är oklara förutsättningar och måste samordnas med Growsmarter som ligger före i processen.
- 3) att detaljplanen inte vinner laga kraft och att vi inte kan påbörja produktionen.
- 4) att förskolegården ligger på ett u-område.

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1) Löpande dialog med Patrik Dahlin på Exploateringskontoret
- 2) Vi har återupptagit ledningssamordningen inom projektet samt samordning med Growsmarter. Täta avstämningar.
- 3) Information till hyresgäster, ta höjd för överklagande i tidplaner.
- 4) Ser över hur vi på bästa sätt utformar förskolans gård. Dialog med ledningsägarna.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till chef Bygg & Teknik vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten.

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholms shems 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.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden då projektet tillför 160 stycken nyproducerade hyresbostäder och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga 40 000 bostäder till 2020 samt till Stockholms shems mål om att fördubbla produktionstakten till 2017.

Bilagor

1. Bilaga 1 Värdeberäkning daterad 2015-10-12 (SEKRETESS)

