

Handläggare: Bertil Ekvall
E-post: bertil.ekvall@stockholmshem.se
Telefon: 08-50839298

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i Kv. Lugnet 3 Hammarby sjöstad

Genomförandebeslut



Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av projektet Lugnet 3 med en projektbudget om 360 mnkr godkänns
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Eva Nygren
VD

Patrik Andersson
Avdelningschef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens Vision 2040 och våra ägardirektiv, att investera 360 Mkr i nyproduktion av 113 hyresbostäder i storlekarna 1-5 rok inom Kv. Lugnet 3 i Hammarby Sjöstad. Lugnet gränsar till fastigheten Svallvågen i Stockholmshems befintliga fastighetsbestånd och ligger i en stadsdel som är uppskattad bland bostadssökande. Projektet bidrar till det goda boendet med dess placering nära kommunikationer, tillfartsleder och kommersiell service.

Bakgrund

I Vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – pekar Stockholm ut ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och en levande stad där alla kan bo. Målet är att 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 att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2040 och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Stockholmshem ska därför succesivt dubblera sin nyproduktionstakt till 2019 till ca 1000 byggstartade lgh/år.

Ärendet

Nuläge

Kvarteret Lugnet utgör en gräns mellan det etablerade Hammarby Sjöstad och det nya centrum som håller på att växa fram i Sicklas gamla industriområde i Nacka kommun. Genom sitt läge utgör kvarteret fysisk entré till Sjöstaden. (Stockholmshems del den högra delen av den på bild vitmarkerade byggnaden)



Planområdet begränsas på tre sidor av befintliga gator där Vävar Johans gata och Båtbyggargatan har god standard med körfält, kantstensparkering,

trädplantering och trottoarer. Längs den sistnämnda finns även separata cykelkörfält.



Kollektivtrafik

Längs Båtbyggargatan, något väster om planområdet, finns busshållplats och ändhållplats för tvärbanan. Tvrbanan kommer förlängas till Sickla station vilket innebär att tvärbanan kommer att passera precis söder om området.

Skolor

Drygt en kilometer från planområdet finns Sjästadsskolan och inom 350 m nås Vittraskolan samt Lugnets skola. Förskolor finns även i intilliggande kvarter.

Affärer

Kommersiell service finns primärt längs Hammarby Allé och Lugnets Allé inom Hammarby Sjästad. Sickla köpvarter nås inom 1 km från kvarteret.

Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, sökte AB Stockholmshem år 2012 markanvisning av Exploateringskontoret för fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 och tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprätta en ny detaljplan för området.

Åtgärder

Stockholmshem skall bygga ett hus mellan Vävar Johans gata samt Skeppsmäklargatan. Huset är ritat av ÅWL-arkitekter och inrymmer 113 lägenheter i storlekarna 1-5 rok med följande fördelning:

<i>Storlek</i>	<i>Antal</i>	<i>% andel</i>
1 Rok	3	2,7
2 RoK	47	41,6
3 RoK	29	25,7
4 RoK	30	26,5
5 RoK	4	3,5

Därutöver inrymmer huset ca 50 garageplatser och drygt 300 cykelplatser. Utöver detta kommer 4 st bilpoolsplatser anläggas utmed Vävar Johans gata.

Huset är u-format och gränsar till en fastighet där NCC uppför en byggnad med motsvarande utformning. Båda fastigheterna får en gemensam gård. I Stockholmshems fastighet inryms även en förskola för 70 barn. Stockholmshem och Södermalms stadsdelsnämnd har även undersökt möjligheten att inplacera ett gruppboende i fastigheten. Efter genomgång av olika planförslag valde Staden att tacka nej eftersom gällande brandkrav inte kunde möjliggöra ett samlat boende. Stockholms stad kommer även uppföra en sopsugsterminal för 3000 hushåll direkt granne med Stockholmshems fastighet. (se bild)

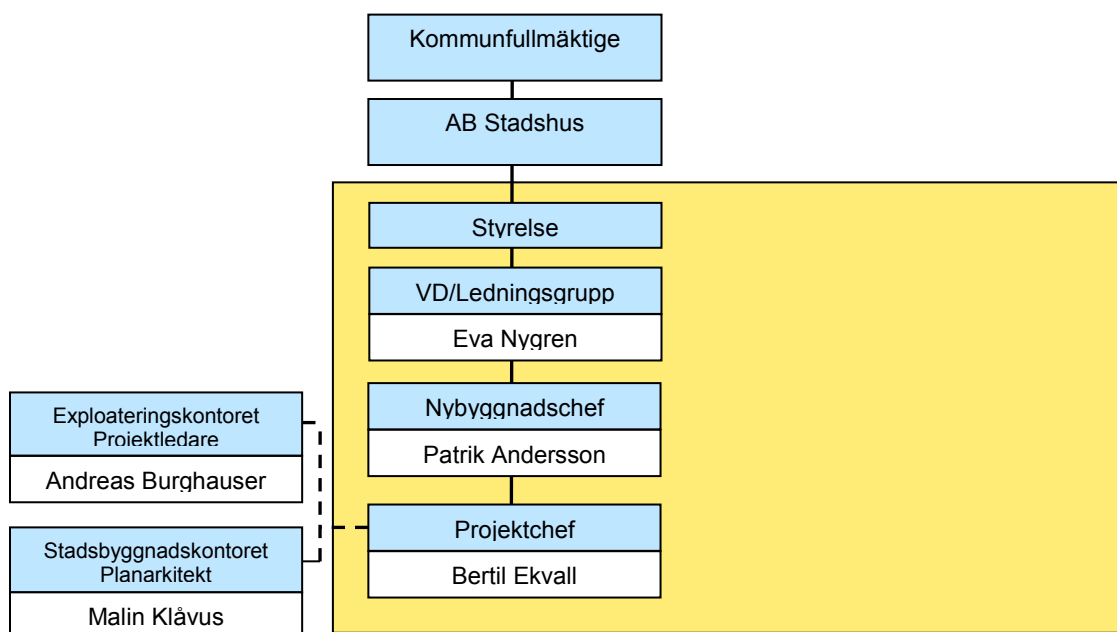


Byggstart planeras till första halvåret 2017 med första inflyttning hösten 2018.

Projektering och entreprenadform

Projekteringen har genomförts med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och förfrågningskedet. 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). Entreprenaden för mark- och stomme avser att genomföras med generalentreprenad och installationer på totalentreprenad.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidplan

Styrande beslut i nämnder och styrelser (tagna beslut redovisas)

Beslut om markanvisning i Exploateringsnämnden	2012-06-11
Planavtal	2012-10-22
Beslut om start-PM i Stadsbyggnadsnämnden	2012-12-14
Antagen detaljplan i SBN	2015-10-07
Lagakraftvunnen detaljplan	2015-11-02
Undertecknat Exploateringsavtal	Pågår

Tider i genomförandet

Projektering	-201608
Bygglovsansökan inlämnad	201605
Upphandling byggproduktion	Årskiftet 2016/17
Byggproduktion	Kvartal 1 2017
Inflyttning	2018

Ekonomi

Den totala produktionskostnaden är beräknad 360 Mkr med reservation för att vissa justeringar. Detta motsvarar en kostnad på ca 42.300 kr/kvm uthyrbar yta. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 4 % av entreprenadkostnaden. Hittills upparbetat i projektet är 7,4 Mkr.

Risker

Risker som kan påverka genomförande.

Projektet kan bli senarelagt eftersom byggstart kan påverkas av intilliggande byggnadsarbeten i form av tvärsåpning samt flytt av huvudvattenledning. Dessa åtgärder kan leda till en förskjutning på ett kvartal. Vad gäller ekonomin är byggmarknaden för närvarande överhettad. Inköp i projektet är inplanerat till år 2017. Genom att bryta ned entreprenaden i delar ser vi möjligheter att hantera dessa risker.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till nyproduktionschefen vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten. Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmsstads styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertiärrapportering. Vid avvikelser enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Avdelningen Bygg & Teknik har berett ärendet i samråd med Affärsstöd.

Bolagets analys och bedömning

Den föreslagna bebyggelsen ligger i en attraktiv stadsdel nära till kommunikationer, skolor och kommersiell service. Läget intill en av Stockholmsstads fastigheter gör även att förvaltningen får samordningsfördelar i dess arbete. Lägenheterna är välplanerade med bra funktioner och god standard. Denna investering är bra för Staden då den tillför 113 nya hyresbostäder samt förskola.

Bilagor

1. Värdeberäkning daterad 2016-04-12 SEKRETESS