

Handläggare: Patrik Andersson
Telefon: 08-508 39 201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i Kv. Örtuglandet 1, Åkeslund

Genomförandebeslut



Bild 1. Illustration nyproduktion Örtuglandet 1, Åkeslund

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av nyproduktion av 96 st bostäder inom kv. Örtuglandet 1 i Åkeslund, Bromma med en projektbudget om 296 mnkr ink moms godkänns under förutsättning att planen vinner laga kraft.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Linus Johansson
Tf 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 296 Mkr i nyproduktion av 96 st hyresbostäder i en förtätning inom bolagets befintliga fastighet Kv. Örtuglandet 1 i Åkeslund, Bromma.



Bild 2. Örtuglandet 1, Åkeslund och placeringen av de nya husen

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 att bygga ca 140 000 nya bostäder fram till 2040, och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Stockholmshem ska därför successivt öka sin nyproduktionstakt till år 2019 till ca 1000 byggstartade lgh/år.

Enligt Stockholmshems arbetsordning ska genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 Mkr också godkännas av Kommunfullmäktige. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr ska anmälas till styrelsen för Stockholms Stadshus AB i samband med nästkommande tertialrapport

Ärendet

Nuläge

Fastigheten Örtuglandet 1 ägs av Stockholmshem och ligger i Åkeslund i nära anslutning till Brommaplan. Den befintliga bebyggelsen utgörs idag av två skivhus om åtta våningar innehållande totalt 192 hyreslägenheter. Mot Åkeshovsvägen finns en stor parkeringsplats, en samlingslokal samt lekplats och basketplan för de boende på fastigheten. Angränsande till fastigheten ligger Koloniträdgårdsföreningen Åkeshov III, bostadsrättsförening Örtuglandet 3 samt villabebyggelse.

Platsen för en befintlig elnätstation har markanvisats till Stockholmshem. Elnätstationen behöver flyttas för att ge plats för byggnationen varför ett exploateringsavtal finns upprättat.

Den nya detaljplanen antogs 2017-05-04. Planen har ännu inte vunnit laga kraft då den är överklagad till Mark- och Miljödomstolen.

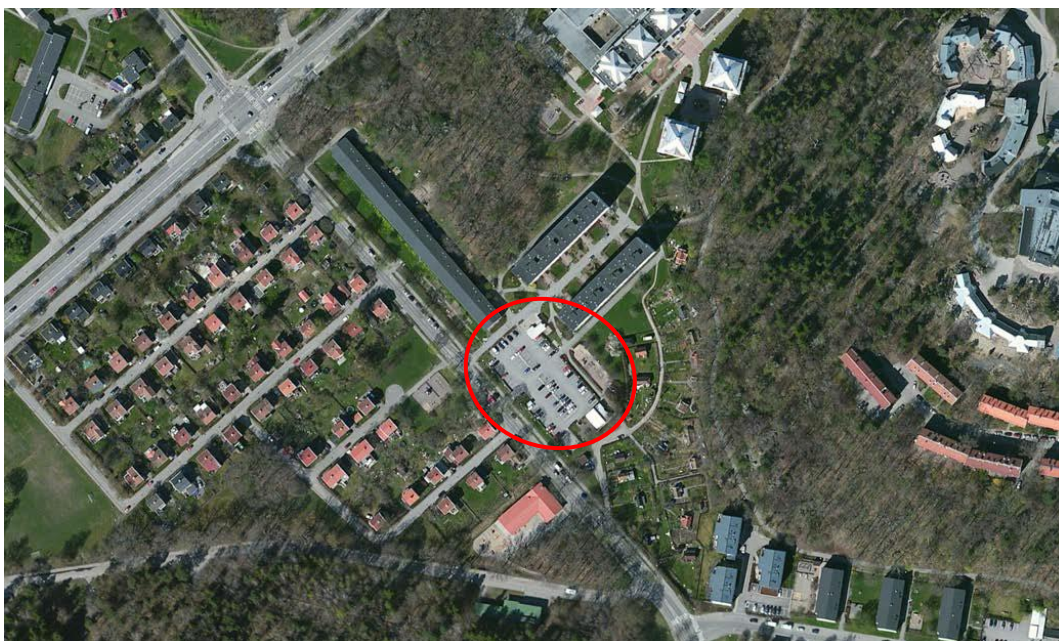


Bild 3. Örtuglandet 1, Åkeslund med befintlig parkeringsyta som bereds för nya bostäder

Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens Vision 2040 och våra ägardirektiv, vill AB Stockholmshem för att bidra till Stadens utveckling förtäta inom bolagets egna fastigheter. Vi har nu tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprättat en detaljplan som inrymmer 96 hyresbostäder. Detaljplanen är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål, åstadkomma goda boendemiljöer samt skapa fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Nyproduktionen består av 6 st punkthus med 4 respektive 6 våningar om totalt 96 hyreslägenheter. Under kvartersmarken byggs ett garage som kommer att täcka in behovet för de befintliga p-platser som byggs bort samt behovet av p-platser för de nya husen. Den nya bebyggelsen kommer att ligga på en yta som idag utgör parkeringsplats, lekplats och basketplan.

Bebyggelsen tar god hänsyn till omgivande stadsbildskaraktär, kulturhistoriska värden samt det omgivande gaturummets alléstruktur. En förutsättning för planen har varit att parkeringen till befintliga och nya bostadshus på fastigheten förläggs helt under marknivå med ett överbyggt, planterat däck som ansluter väl mot omgivande terräng.

Miljöbedömning

Nuläget

Det finns idag inga väsentliga naturvärden inom planområdet, då detta huvudsakligen utgörs av en asfalterad parkeringsyta. Området tillhör Nockebyskogens spridningszon, vilket är ett s.k. ESBO (ekologiskt särskilt betydelsefullt) område med kopplingar till Judarns naturreservat. Området ligger även inom spridningsområdet för eklevande insekter och barrskoglevande fåglar samt habitatnätverk för groddjur.

Det aktuella planområdet ligger geografiskt utanför gränsen för vattenskyddsområdet för Östra Mälaren, men eftersom delar av dagvattnet leds via dagvattenledningar i Åkeshovsvägen till Mälaren, betraktas området ändå som en del av den sekundära skyddszonen.

För rekreation och friluftsliv finns inom planområdet en liten basketplan och en lekpark. Snett mittemot planområdet på andra sidan Åkeshovsvägen finns ytterligare en allmän lekpark. Fastigheten ansluter till Fredrikslundsstråket, ett värdefullt gångstråk i närområdet.

Åtgärder

Terränganpassningen är viktig för att siktlinjer och gångstråk ska hållas öppna. Detaljplanen ska bidra till en grönare och lummigare stadsbild, då den parkeringsplats som nu är asfalterad byggs om till en grönare och tystare gård mellan de nya husen.

De geologiska förutsättningarna på planområdet innebär begränsade möjligheter till naturlig infiltration. Gårdsytan kommer att förses med fördröjningsmagasin med anslutning till det lokala ledningsnätet som leder till det allmänna nätet. Ledningsnätet ute i gatan är delvis kombinerat och går vidare till reningsverk.

Den nya gården kommer att ge plats för samvaro med bl a en ny lekplats. Utöver denna kommer utanför exploateringsområdet att anläggas en lekplats som ersättning för den som byggs bort.

Alla material som byggs in i byggnader och på gården skall uppfylla kraven för Miljöbyggnad Silver.

Marknad

Drygt 60 procent av befintliga bostäder i flerbostadshus i området är bostadsrätter. Låg andel av hyresrätterna i området ägs av allmännyttan.

I befintliga hus på projektfastigheten är en stor andel av lägenheterna ettor och treor. Mycket få lägenheter i Åkeslund har förmedlats via Bostadsförmedlingen de senaste åren vilket bidrar till en hög efterfrågan med långa kötider.

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva och yteffektiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats.

Parkeringsituationen i gaturummet i området är ansträngt.

Projektet har tagit hänsyn till behovet av tillskapande av många lägenheter och ett blandat hyresbestånd där små yteffektiva 2- och 3-rumslägenheter byggs samtidigt som rymliga lägenheter för den stora familjen tillskapas.

Lägenhetsfördelning

| | | | |
|----------|-----------|--------|------|
| 2 RoK-1p | < 48 kvm | 37 st. | 39 % |
| 3 RoK-1p | < 55 kvm | 38 st. | 40 % |
| 4 RoK | ca 90 kvm | 21 st. | 21 % |

Totalt byggs 96 st lägenheter.

Parkeringsgarage

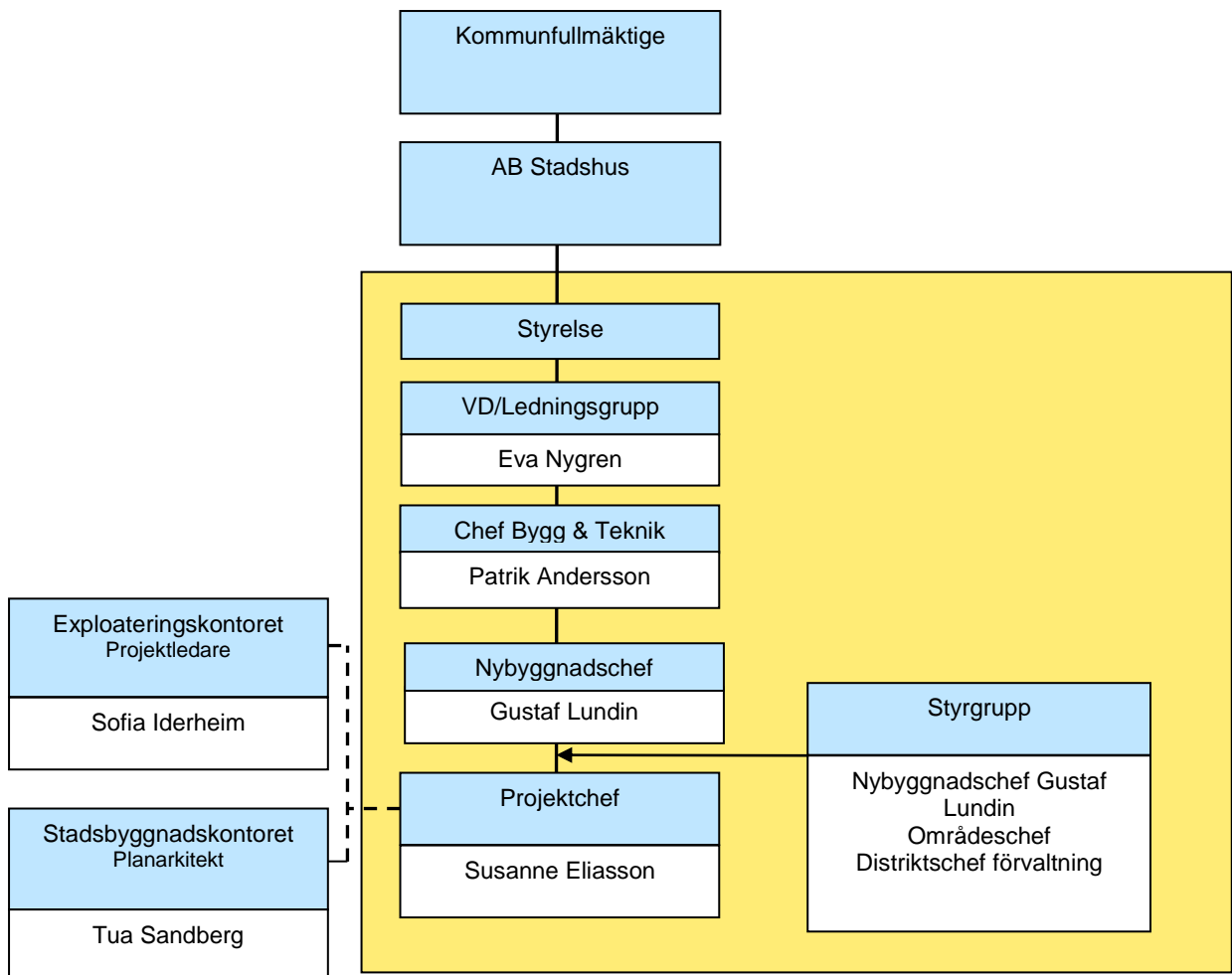
Garage under husen och gården rymmer ca 95 parkeringsplatser. P-tal för nybyggnationen är ca 0.34 p-platser per lägenhet. Utöver parkeringsgarage 4 markplatser för bl a plats för bilpool.

Uthyrda befintliga parkeringsplatser på fastighetens parkeringsyta ersätts med nya platser i garaget vilket belastar projektet i utförandefasen likväl ekonomiskt. Tillskapande av provisoriska p-platser under produktionstiden är under utredning och skall i möjligaste mån tas om hand i projektet.

Projektorganisation

Projektering av program- och systemhandlingar har genomförts med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter. Bygghandlingsskedet kommer att starta under Q3, 2017 och genomförs under tiden som överklagandeprocessen bevakas och löper på. Uppförandet kommer att genomföras som en delad utförandeentreprenad genom ramupphandlad Construction Management.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

| | |
|--|-----------------|
| Beslut om start-PM i SBN | 2015-12-10 |
| Planen antagen | 2017-05-04 |
| Planen laga kraft, uppskattad tid | 2018, kvartal 1 |
| Genomförandebeslut i AB SH's Styrelse planerat | 2017-09-07 |

Tider i genomförandet

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Projektering | 2015 - 2018 |
| Upphandling byggproduktion | 2018, kvartal 2 |
| Byggproduktion | 2018, kvartal 2 |
| Inflyttning | 2020 |

Projektet är bundet till att Staden och ledningsägarna ska flytta elnätstation och ledningar (el-, VA- samt fjärrvärmeledningar). Elnätstationens och ledningars flytt bekostas helt av Stockholms hem inom projektets budget.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdesskatt är beräknad till 296 Mkr.

I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 2% av entreprenadkostnaden.

Hittills upparbetat i projektet är ca 12 Mkr.

Värdeberäkningen visas i sin helhet i bilaga 1. (SEKRETESS)

Risker

Risikanalyser är utförda i enlighet med stadens projektmodell. Kvarstående risker är:

- 1) Överklagandeprocessen
- 2) Ökade kostnader med avseende på spontning och schakt för underliggande garage
- 3) Fjärrvärmeomläggningar som krockar med vår produktion
- 4) Överhettad byggmarknad.

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1) Bevakande av överklagandeprocessen samt dialog med egna hyresgäster, koloniträdgårdsföreningen och omkringboende
- 2) God produktionsförberedelse i samarbete med CM organisationen
- 3) Upprätthålla en löpande kontakt med ledningsägare
- 4) Att i god tid förbereda upphandlingarna och ge de bästa förutsättningar i underlag och tidsramar för en sund konkurrenssituation på en överhettad marknad.

Uppföljning

Rapportering i projekt sker regelbundet till nyproduktionschefen vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten samt till avdelningschef Bygg & Teknik.

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

Rapportering av att projekt löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholms shems 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 projektet tillför 96 st. 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 2019.

Bilagor

1. Bilaga 1 - Värdeberäkning daterad 2017-07-31 (SEKRETESS)