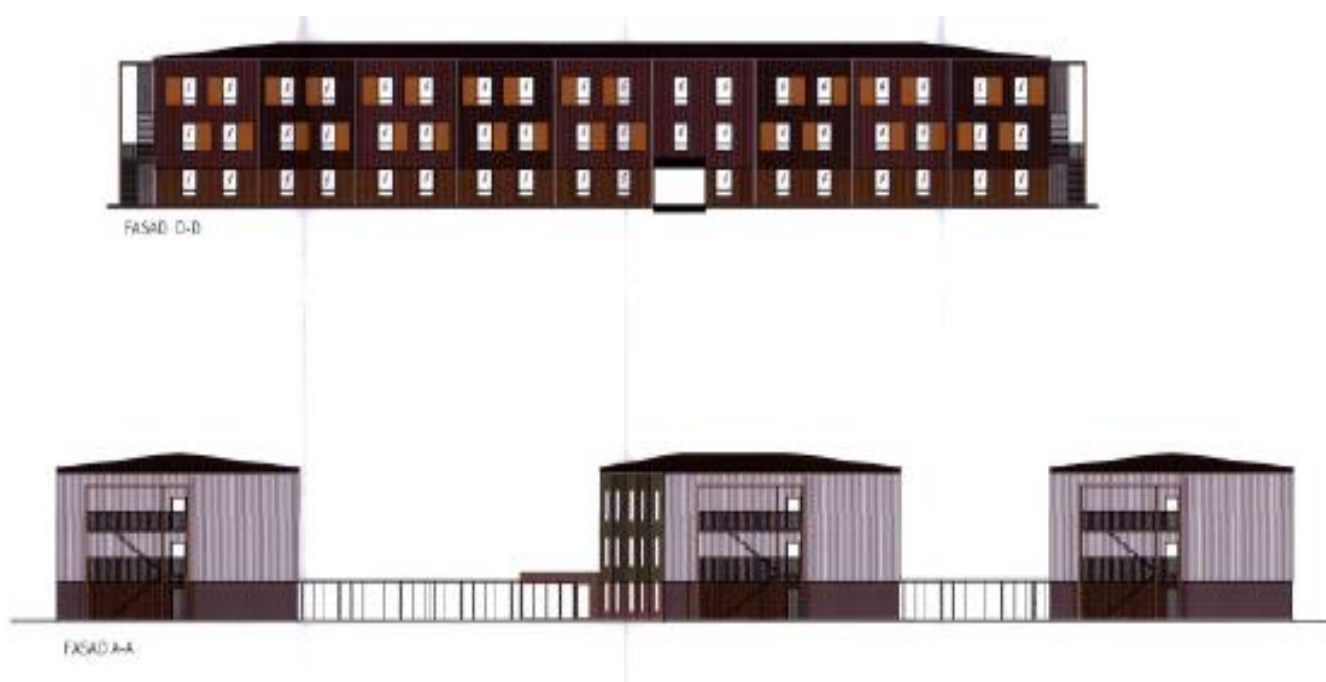


Handläggare: Patrik Andersson
Telefon: 08-508 39 201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion tillfälliga bostäder i Kv. Sandstugan 3, Johanneshov

Genomförandebeslut



Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av projektet för tillfälliga bostäder inom kv. Sandstugan 3, Johanneshov med en projektbudget om 159 mkr mnkr ink moms godkänns
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 bostadsmål, stadens åtagande enligt Bosättningslagen och våra ägardirektiv, att investera 159 Mkr i nyproduktion av hyresbostäder i form av 129 st temporära modulbostäder i storlekarna 2-3 rok inom Kv. Sandstugan 3 i Johanneshov. Tillfälligt bygglov beviljades av Stadsbyggnadsnämnden (SBN) den 2 februari 2017 t.o.m. 2021-11-15. Länsstyrelsen avslog överklagan 2017-06-13. Bygglovets är överklagat till Mark och miljödomstolen (anstånd har beviljats till 31/8 2017 att inkomma med sakframställan). Modulerna kan sedan flyttas till annan av staden anvisad plats. Modulerna bedöms ha en livslängd på 20 år. Fastigheten ligger i närheten av Globen. Projektet bidrar till det goda boendet med dess placering nära kommunikationer, tillfartsleder och kommersiell service.

Ärendet

I kommunfullmäktiges budget för 2017 ges Stockholmshem i uppdrag enligt ägardirektiv att inom ramen för det allmännyttiga uppdraget bistå SHIS i dess verksamhet och i byggandet av bostäder. SHIS är stadens bostadssociala resurs.

Enligt kommunfullmäktiges beslut 2016-09-26 § 23 Nyanlända och asylsökande i Stockholms stad (Utl. 2016:138) dnr 156-607/2016 får Stockholmshem i uppdrag att projektera och ta fram boendelösningar för nyanlända. Som ett led i detta uppdrag har Stockholmshem upphandlat moduler, fördelade på storlekarna 2-3 rok samt allmänna utrymmen och lokaler åt SHIS, att uppföras inom fastigheten Sandstugan 3. SBN har beviljat tillfälligt bygglov för en period om knappt 5 år. SHIS kommer att tecknat avtal med Stockholmshem för dessa moduler för samma period. Efter utgången bygglov kan modulerna flyttas till annan plats. Modulernas livslängd bedöms vara ca 20 år. SHIS redovisar genomförda beställningar till kommunstyrelsen i samband med tertialrapport, verksamhetsberättelse och underlag för budget nästkommande år.

Enligt samma fullmäktigebeslut ska exploateringsnämnden m.fl. nämnder bistå i utbyggnaden av modulhus och andra boenden för nyanlända genom att planera och iordningställa mark och annan grundläggning för att möjliggöra ianspråktagandet av byggrätt för tillfälliga modulhus.

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.

Nuläge

Fastigheten Sandstugan 3 ligger i den södra delen av Slakthusområdet på ett område som tidigare använts för industriellt ändamål och för transporter till området. Tillfälligt bygglov för nya byggnader för tillfälligt boende, beviljades av SBN den 2 februari 2017. Bygglovet överklagades till Länsstyrelsen som avslag överklagan den 13 juni 2017. Bygglovet är idag överklagat till Mark och miljödomstolen.



Berörd byggnad är belägen inom cirkeln.

Kollektivtrafik

Närhet till Globens T-bana station samt bussar.

Affärer

Kommersiell service finns inom Globenområdet.

Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens bostadsmål, stadens åtagande enligt Bosättningslagen och våra ägardirektiv, avser Stockholmshem att uppföra tillfälliga bostäder i moduler inom fastigheten Sandstugan 3

Åtgärder

Stockholmshem skall bygga en byggnad med tre sammanlänkade byggnadskroppar i tre våningar. Fasadmaterial i bottenvåningen är oljad, stående träpanel och de övre våningarna utförs i sinuskorrigerad stålplåt i färgkulörer enligt angivelse på fasadritningarna. Taket utförs

i skiffergrå takpapp. Husen är ritat av Brunnberg & Forshed arkitekter och inrymmer 129 st lägenheter i storlekarna 2-3 rok med följande fördelning:

<i>Storlek</i>	<i>Antal</i>	<i>% andel</i>
2 Rok	93	72
3 RoK	36	28

Därutöver inrymmer husen arbetsplatser åt Shis personal, tvättstuga, parkerings- och cykelplatser.

Husen är friliggande och utgör en del av ett större kvarter med flera bostadshus i varierande storlekar. Alla fastigheter inom kvarteret får en gemensam gård.

Modulbyggnaderna har utformats och placerats för att skapa en bra gårdsmiljö och väggarna har utformats för att uppnå önskad bullerdämpning för ett bra inomhusklimat. Samtliga bostäder samt de allmänna utrymmena är tillgängliga

Byggstart planeras hösten 2017 med planerad första inflyttning kvartal 1 2018. Upphandling av modulentreprenör pågår.

Uthyrning

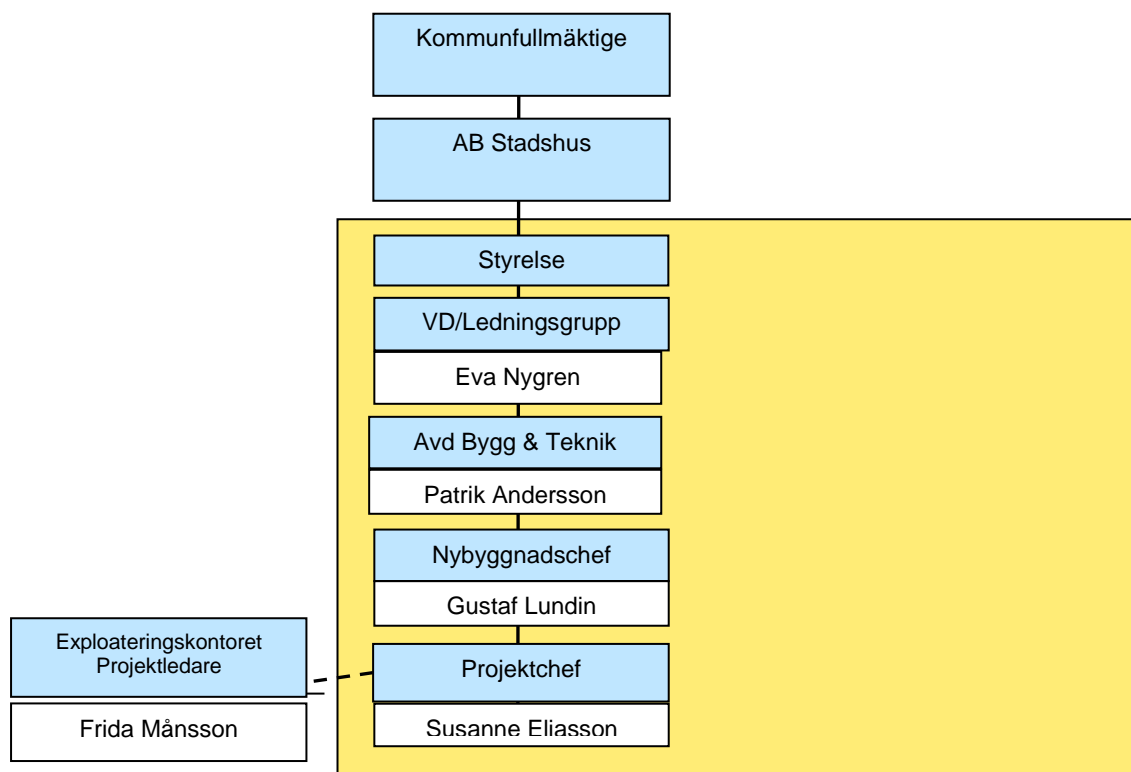
Bolaget hyr ut bostäderna och de gemensamma ytorna till SHIS såsom blockuthyrning. Bolaget avser att innan beställning av moduler teckna avtal om framtida förhyrning där hyran för respektive produkt uppgår till ett beräknat cirkapris. Parterna kommer före inflyttning teckna ett hyresavtal.

Projektering och entreprenadform

Projekteringen har genomförts med hjälp av upphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och förfrågningskedet. Vid skedesskiften 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 genomförs med totalentreprenad. Entreprenör är upphandlad men upphandlingen är överklagad. Beslut i förvaltningsdomstol beräknas meddelas under oktober.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidplan

Tider i genomförandet

Projektering	2017-09
Bygglovsansökan antagen av SBN	2017-02
Upphandling byggproduktion	Oktober 2017
Byggproduktion	Kvartal 4 2017
Inflyttning	Kvartal 2 2018

Ekonomi

Den totala produktionskostnaden är beräknad till 160 Mkr med reservation för att vissa justeringar.

Risker

Risker som kan påverka genomförande.

Bygglovsansökan beviljades av stadsbyggnadsnämnden, Länsstyrelsen avslog överklagandet. Bygglovets överklagades sedan till Mark- och Miljödomstolen som ännu inte fattat beslut.

Att påbörja ett bygge innan frågan avgjorts i alla instanser innebär en viss risk men behoven är nu så stora att det är nödvändigt för att klara åtagandet.

Vad gäller ekonomin är byggmarknaden för närvarande överhettad och trots att upphandlingen är klar finns risk för fördyrande tillkommande kostnader.

När det gäller övriga risker för skadegörelse gör bolaget en riskbedömning och för dialog med både entreprenör och SHIS för att minska risken under byggtid och förvaltningskedde.

Uppföljning

Rapportering i projekt sker regelbundet till nyproduktionschefen vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten samt till avdelningschef Bygg & Teknik. Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmshems styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertiärrapportering. Vid avvikelse 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 Ekonomiavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Den föreslagna bebyggelsen ligger i en attraktiv stadsdel nära till kommunikationer, skolor och kommersiell service. Läget intill Stockholmshems andra fastigheter gör även att förvaltningen får samordningsfördelar i dess arbete. Lägenheterna är välplanerade med bra funktioner och god standard. Utifrån nuvarande bedömning innebär detta projekt ett gott tillskott av tillfälliga bostäder som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål, stadens åtagande enligt Bosättningslagen och våra ägardirektiv,

Bilagor

1. Värdeberäkning daterad 2017-06-27 (Sekretess)