

Handläggare: Patrik Andersson  
Telefon: 08-508 39 201

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Nyproduktion tillfälliga bostäder Sätra 2:1, Bredäng

### Genomförandebeslut



### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av projektet för tillfälliga bostäder inom fastigheten Sätra 2:1, Bredäng, med en projektbudget om 40 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 40 Mkr i nyproduktion av hyresbostäder i form av 28 st temporära modulbostäder i storlekarna 2-3 rok inom fastigheten Sättra 2:1 i Bredäng. Tillfälligt bygglov beviljades av Stadsbyggnadsnämnden (SBN) den 2 februari 2017 för uppförande av modulbyggnad för tillfällig vistelse i 5 år. Länsstyrelsen avlog överklagan 2017-06-12. Bygglovet är överklagat till Mark- och miljödomstolen. Modulerna kan sedan flyttas till annan av staden anvisad plats. Modulerna bedöms ha en livslängd på 20 år.

## 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 kommer Stockholmshem att upphandla moduler, fördelade på storlekarna 2-3 rok samt allmänna utrymmen och lokaler åt SHIS, att uppföras inom fastigheten Säte 2:1, Bredäng. SBN har beviljat tillfälligt bygglov t.o.m 2021-11-15. 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

Platsen ligger i den södra änden av Bredängs Allé, på del av parkeringsområdet för Sättra IP. Idag används ytan som parkeringsplats och är enligt gällande detaljplan avsedd för parkering. Tillfälligt bygglov för nya byggnader för tillfällig boende, beviljades av SBN

den 2 februari 2017. Bygglovets överklagades först till Länsstyrelsen som avslog överklagan den 12 juni 2017. Bygglovets överklagats till Mark- och miljödomstolen.



Berörd byggnad är belägen inom cirkeln.

#### *Kollektivtrafik*

Närhet till Bredängs T-bana station samt bussar, ca 500 m.

#### *Affärer*

Kommersiell service finns inom närområdet, ca 500 m till Bredängs centrum.

#### **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 Södermalm 1:1

#### **Åtgärder**

Stockholmshem skall bygga en byggnad med två sammanlänkade byggnadskroppar i två våningar. Fasadmaterial utgörs av träpanel med fiberskivor intill fönster- och dörröppningar. Taket utförs i skiffergrå takpapp. Husen är ritat av Brunnberg & Forshed arkitekter och inrymmer 62 st moduler innehållande 28 st lgh 1-3 rok med följande fördelning:

<i>Storlek</i>	<i>Antal</i>	<i>% andel</i>
1 Rok	4	14
2 RoK	14	50
3 RoK	10	36

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

Modulbyggnaderna har utformats och placerats för att uppnå önskad bullerdämpning för ett bra inomhusklimat.

Samtliga bostäder samt de allmänna utrymmena är tillgängliga

Byggstart planeras under kv 1 2018 med planerad första inflyttning kvartal 2 2018. Upphandling av modulentreprenör är klar.

### **Uthyrning**

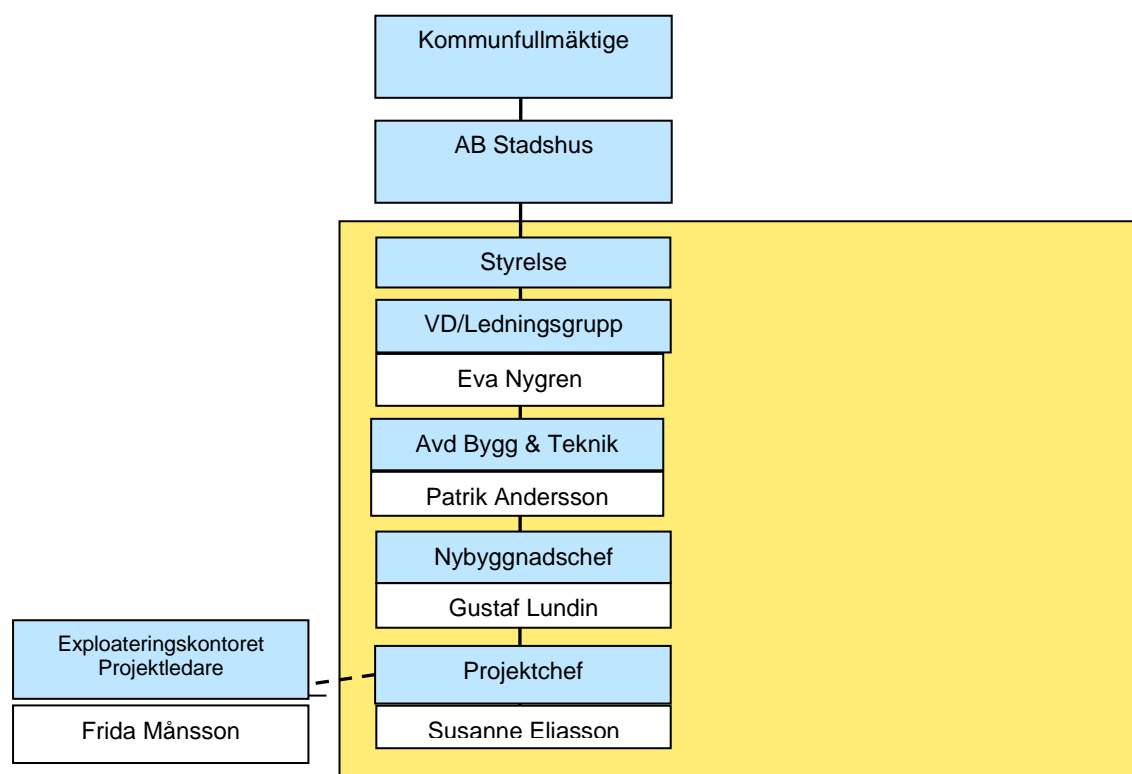
Bolaget hyr ut bostäderna och de gemensamma ytorna till SHIS såsom blockuthyrning. Bolaget kommer innan beställning av moduler att teckna avtal om framtida förhyrning där hyran för respektive produkt uppgår till ett beräknat cirkapris. Parterna kommer före inflyttning teckna ett hyresavtal.

### **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 kommer att genomföras med totalentreprenad.

## 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 40 Mkr med reservation för att vissa justeringar.

### *Risker*

Risker som kan påverka genomförande.

Bygglovsansökan beviljades av stadsbyggnadsnämnden. Länsstyrelsen avslag överklagan. Bygglovets överklagat till Mark-och miljödomstolen avslag överklagandet

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 därmed risk för fördyrande tillkommande kostnader.

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

### *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 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*

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

### **Bolagets analys och bedömning**

Den föreslagna bebyggelsen ligger i en stadsdel nära till kommunikationer, skolor och kommersiell service. Läget intill Stockholms shems 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 2017-08-26 (Sekretess)