

Handläggare: Patrik Andersson  
Telefon: 08-508 39 201

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Nyproduktion av bostäder i Kv. Sävlången m.fl.

### Genomförandebeslut



### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av nyproduktion av 160 st bostäder inom kv. Sävlången m.fl. i Årsta med en projektbudget om 542 mnkr godkänns
2. Tf VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

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 542 Mkr i nyproduktion av 160 st hyresbostäder och en förskola (4 avdelningar) inom bolagets befintliga fastigheter Kv. Sävlången 2 och Idlången 3 i stadsdelen Årsta.

Det finns ett övergripande planprogram för Årstastråket från år 2003 som är en förtätningsvision av delar av Årsta, där Sävlången 2 och Idlången 3 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 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

Fastigheterna Sävlången 2 och Idlången 3 ägs av Stockholmshem och ligger i södra delen av stadsdelen Årsta, angränsande till Årstafältet. Fastigheternas befintliga bebyggelse utgörs idag av fyra punkthus om fjortonvåningar samt två lamellhus i tre våningar, totalt 302 lägenheter. Det kommer även tillskapas 21 mindre lägenheter i befintligt bestånd under omfattande renovering 2017-2018. Stora delar av fastigheterna är obebyggda eller ianspråktagna för markparkering. Detaljplanen som vann laga kraft 2017-03-15 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 2040 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 tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprättat en detaljplan som inrymmer nämnda 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.

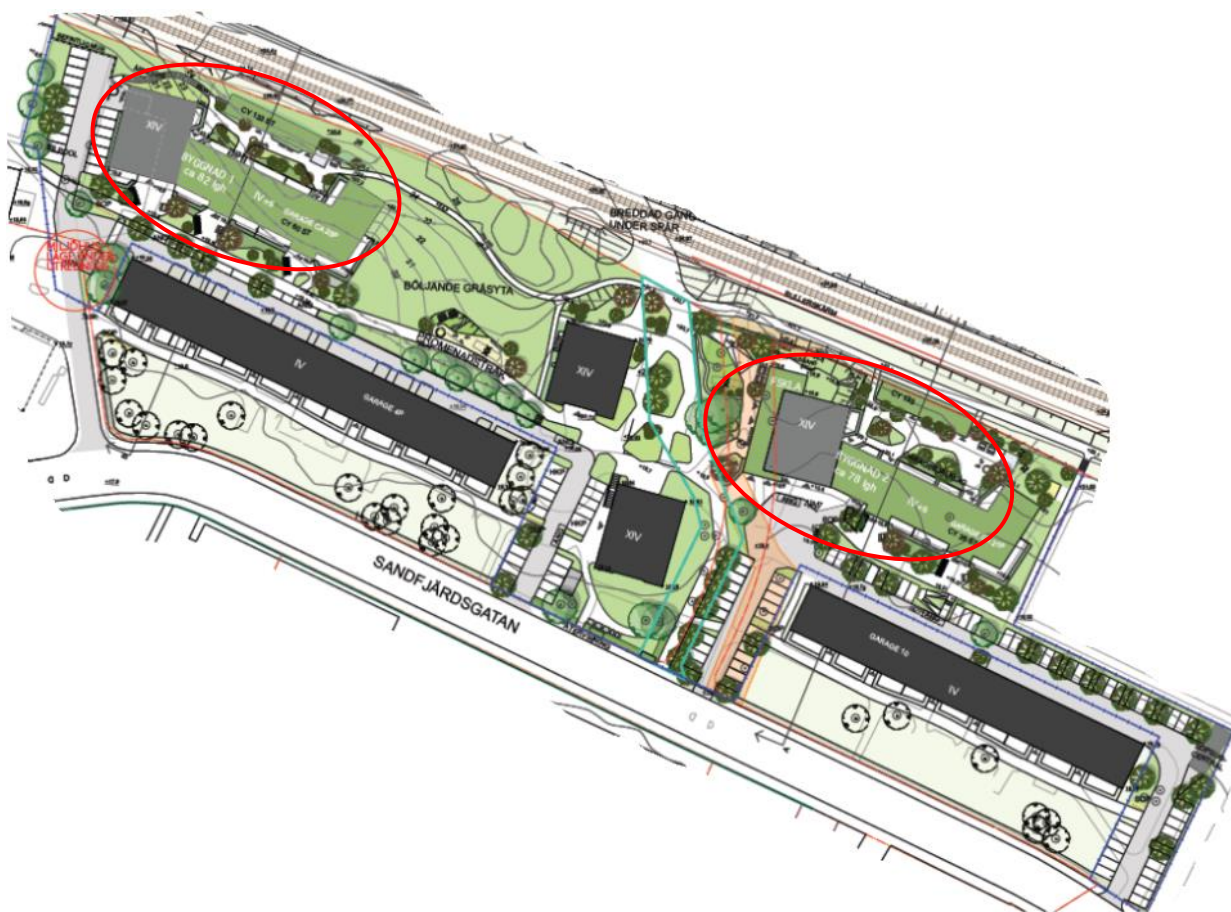


Bild: Befintliga hus är mörkgrå och planerad nyproduktion är grå (högdal) och grön (lågdel med sedumtak)

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 marknadsundersökning visar att målgruppen i huvudsak är unga och barnfamiljer. Marknadsanalysen visar att fyror är eftertraktade i Årsta. Projektet har därför fokuserat på större del än vanligt på yteffektiva fyror då framförallt treor i området är överrepresenterade i Stockholmsbostads bestånd. Nämnas bör även att det intilliggande Stockholmsbostads projektet, GrowSmarter, kommer få ett tillskott med 21 smålägenheter (ettor och tvåor) som blir klara 2017-2018.

#### Lägenhetsfördelning

2 RoK	< 55 kvm	ca 68 st.	42 %
3 RoK	70-78 kvm	ca 38 st.	24 %
4 RoK	85-92 kvm	ca 52 st.	33 %
5 RoK	110 kvm	ca 2 st.	1 %

Totalt byggs 160 st lägenheter.

#### Lokaler

Förskola med 4 avdelningar ca 720 kvm 1 st.

#### Parkeringsgarage

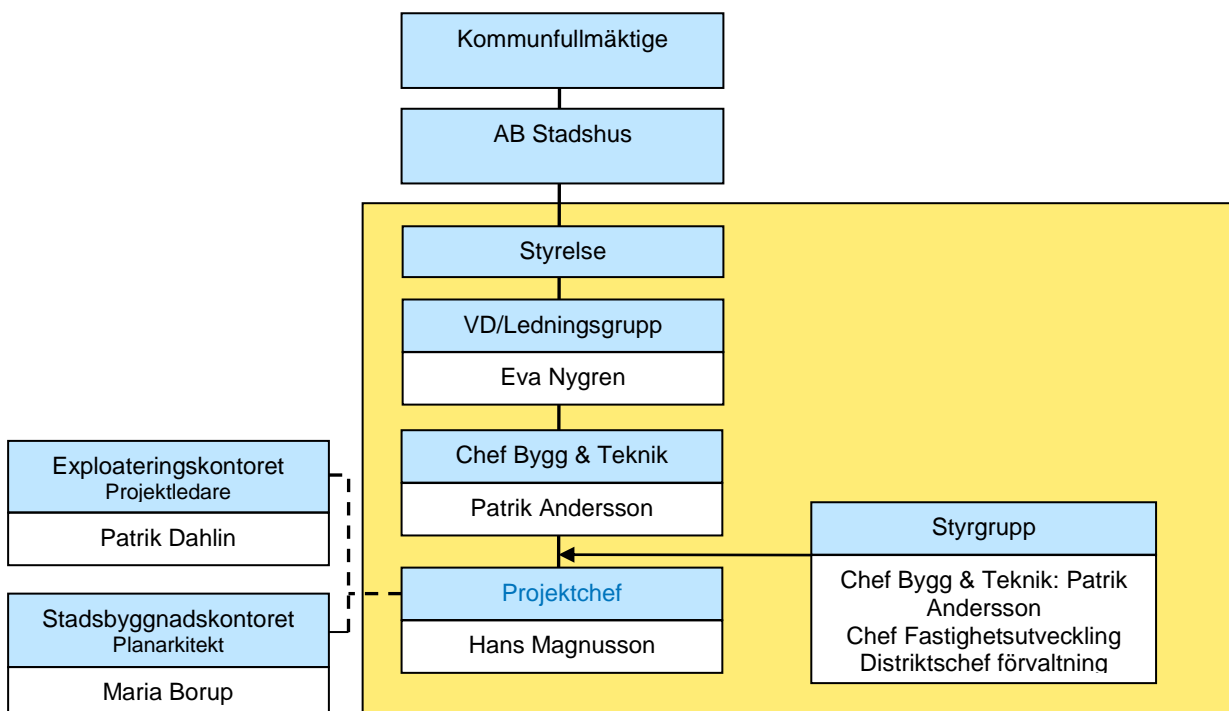
Garage under husen och gården rymmer ca 46 parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är ca 0.35 p-platser per lägenhet. Utöver parkering i garage blir fyra bilpoolsplatser.

Projektering av program- och systemhandlingar har genomförts med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter. 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 systemhandlingsskedet.

Uppförandet kommer att genomföras som en totalentreprenad med fast pris.

#### Organisation och ansvarsfördelning



## Tidsplan

Beslut om start-PM i SBN	2012-01-19
Planen i laga kraft	2017-03-15
Inriktningsbeslut taget i Kommunfullmäktige	2016-05-16
Genomförandebeslut i AB Sh's Styrelse planerat	2017-06-08
Genomförandebeslut i AB Stadshus Styrelse planerat	2017, kvartal 3
Genomförandebeslut i Stadens Kommunstyrelse och KF planerat	2017, kvartal 4

### Tider i genomförandet

Projektering	2012 - 2019
Upphandling byggproduktion	2018, kvartal 1
Byggproduktion	2018, kvartal 3 -2020
Inflyttning	2020 - 2021

Projektet är bundet till att Staden och ledningsägarna ska flytta ledningar (el-, VA- samt dagvattenledningar) intill Valla Torg 81-89. Innan detta är gjort kan ej byggproduktion starta. Ledningarna planeras att flyttas under kvartal 1-2 2018.

## Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 542 Mkr.

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

Hittills upparbetat i projektet är 22 Mkr.

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

## Risker

Riskanalis är utförd i enlighet med stadens projektmodell. Kvarstående risker är:

- 1) Exploaterings kontrakt ej klart och drar ut på tiden.
- 2) Att ledningsomläggningen krockar med vår produktion.
- 3) Att förskolegården ligger intill ett u-område.
- 4) Överhettad byggmarknad.

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1) Löpande dialog med utsedd projektledare på Exploateringskontoret.
- 2) Löpande dialog med ledningsägarna för ledningssamordning genom möten och kontakt med exploateringskontoret.
- 3) Ser över hur vi på bästa sätt utformar förskolans gård. Dialog med ledningsägarna.
- 4) Omsorg och flexibilitet i upphandling av entreprenör.

## Uppföljning

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 160 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 2017-05-XX