

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder inom Kv. Fjärdingsmannen 1

Genomförandebeslut



Bild 1 Illustration nyproduktion. Vy från Enskedevägen

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av nyproduktion av 104 st studentbostäder inom fastigheten Fjärdingsmannen 1 i Enskede, med en projektbudget om 158 mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslut 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 156 Mkr i nyproduktion av 104 hyresbostäder på bolagets fastighet Fjärdingsmannen 1 i stadsdelen Enskede. Projektet och dess gestaltning kommer komplettera bebyggelsen runt Sockenplan med nya studentbostäder.

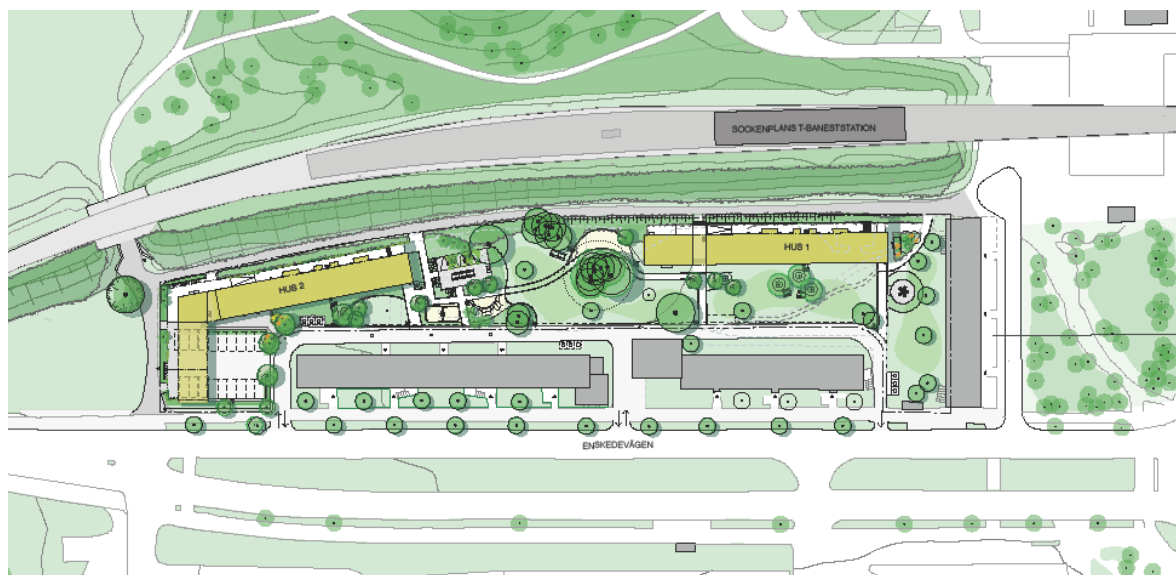


Bild 2. De nya husen i förhållande till den befintliga bebyggelsen på fastigheten Fjärdingsmannen 1.

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 fungerade 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 dubblera sin nyproduktionstakt till år 2019 till ca 1000 byggstartade lgh/år.

I augusti 2012 ansökte bolaget om planändring för att kunna bygga två nya hus för ca 70 ungdomslägenheter inom den egna fastigheten Fjärdingsmannen 1. I samband med framtagandet av startpromemorian för planarbetet såg man en möjlighet att utöka planområdet med en intilliggande yta. Del av Enskede Gård 1:1 markanvisades således till bolaget i juni 2014 och startpromemorian för planarbetet avseende 160 smålägenheter åt unga och studenter godkändes i stadsbyggnadsnämnden i september 2015.

Ungdomslägenheterna är tänkta att förvaltas av SHIS, vilka ska blockförhyra den blivande fastigheten av bolaget. Under senvintern 2016 var detaljplanen på samråd och förslaget om

att bebygga bolagets egen fastighet Fjärdingsmannen 1 med ca 100 lägenheter för studenter i två hus samt ca 40 lägenheter för unga inom den markanvisade delen visades. Under projektets gång har andelen lägenheter på den markanvisade delen minskats från ca 60 lägenheter till ca 40. Minskningen har skett på grund av Stadsbyggnadskontorets synpunkter på gestaltning, SHIS behov av allmänna utrymmen, ökad omfattning av teknikutrymmen och närheten till SL:s banvall.

Då Exploateringskontorets utredning gällande Enskedevägens framtida utformning förskjutits i tid har den markanvisade ytan undantagits i detaljplanens antagande. Detta har medfört att vi endast kan gå vidare med de ca 100 studentlägenheterna. De kvarvarande ungdomslägenheterna får, om möjligt, hanteras i en egen etapp.

Detaljplanen har nu vunnit laga kraft för de ca 100 studentlägenheterna, kalkyl är framtagen och projektet är nu i ett skede där upphandling av entreprenör pågår.

Ärendet

Nuläge

Fastigheten Fjärdingsmannen 1 ägs av AB Stockholmshem och ligger i ett utmärkt kollektivtrafikläge, i direkt anslutning till Sockenplans tunnelbanestation. Den befintliga bebyggelsen utgörs idag av tre smalhus om tre våningar innehållande hyreslägenheter. I områdets närhet finns grundskolor och förskola. Vårdcentral finns inom 500 meter och närliggande finns vid Gullmarsplan. Livsmedelsbutik finns i direkt anslutning till planområdet och runt Sockenplan finns också småskalig kommersiell service med restauranger och butiker. Större kommersiellt utbud finns i Globens köpcentrum. Fastigheten Fjärdingsmannen 1 ligger vid grönstråket som sträcker sig från Svedmyraskogen vidare till Hemsbogen. I planområdets direkta närhet ligger också Enskede IP och på andra sidan tunnelbanespåret når man Vårflodsparken.

Den nya detaljplanen vann laga kraft den 13 januari 2017.



Bild 3. Flygvy över fastigheten och Sockenplan

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 tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprättat en detaljplan för ca 104 goda hyresbostäder för studenter. Detaljplanen är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål, åstadkomma goda boendemiljöer samt skapa fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Detaljplanen har vunnit laga kraft och beslut om genomförande kvarstår.

Genom projektet kompletteras den befintliga bebyggelsen kring Sockenplan med två nya byggrätter för bostadshus med plats för ca 104 små lägenheter för studenter. De befintliga 16 markparkeringsplatserna för bilar ersätts och ytterligare två markparkeringsplatser för bilar tillskapas.

De föreslagna husen ligger intill befintliga bostadshus i forma av smalhus i tre våningar. Omsorg har därför lagts på att den nya bebyggelsen ska förhålla sig till den befintliga

bebyggelsens skala genom att de nya byggnaderna utformas i lameller med trappning om tre till fem våningar samt loftgångar. Trappningen ger husen en modern och bearbetad karaktär och låter mer ljus ta sig in på gården.

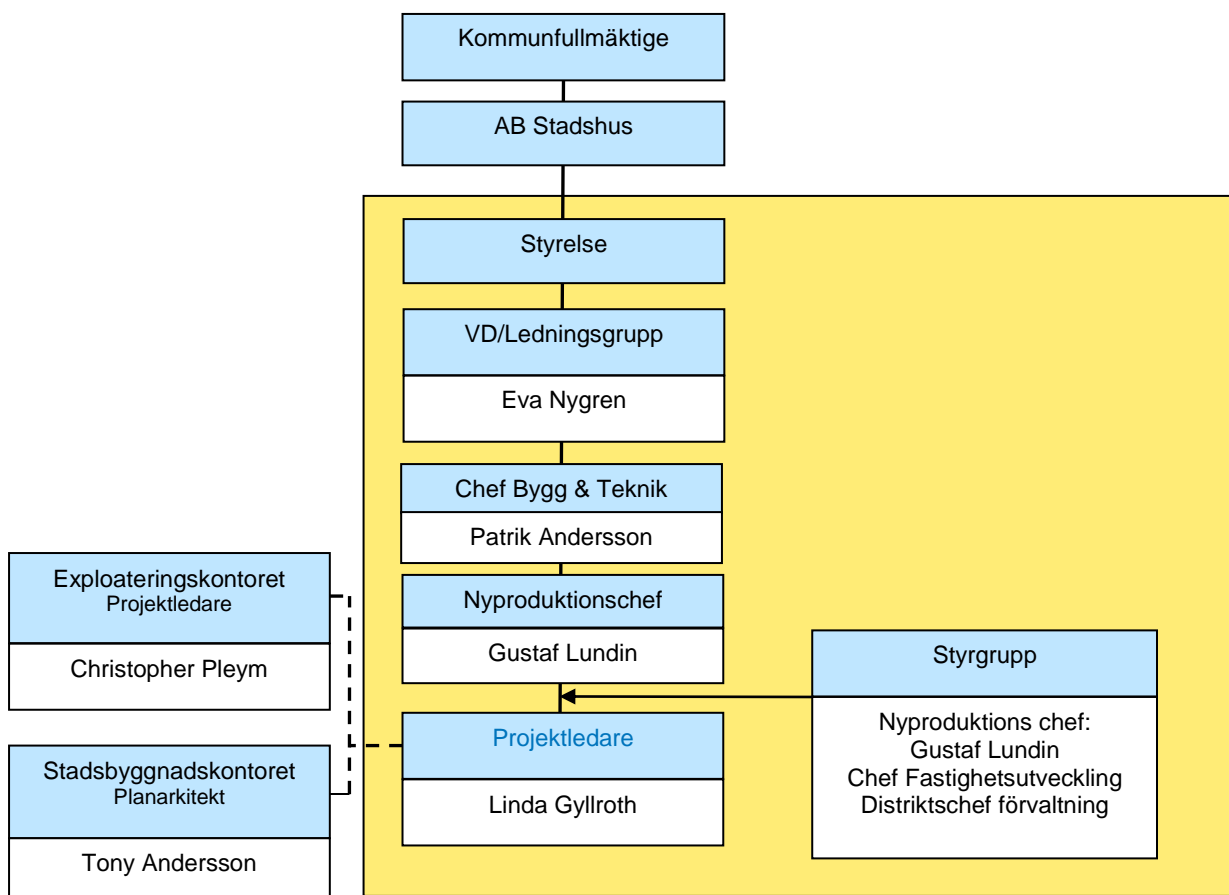
Målgruppen är studenter och lägenhetsstorlekarna är främst ett rum och kök, men projektet har några enstaka tvåor.

Projektorganisation

Projektering har genomförts med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingsskedet. 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). Just nu befinner sig projektet i systemhandlingsskedet.

Uppförandet kommer att genomföras som en totalentreprenad med sidoentreprenörer för hiss och lås i enlighet Stockholms shems ramavtal.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan	
Beslut om start-PM i SBN	2015-08-20
Detaljplanen i laga kraft	2017-01-13
Genomförandebeslut tas AB Sh's Styrelse	2017-10-12

Tider i genomförandet

Projektering	2015, Q4 – 2018, Q2
Upphandling byggproduktion	2017 -04 – 2017-09
Byggproduktion	2017, Q4 – 2019, Q2
Inflyttning	2019, Q3

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 158 Mkr. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 4%.

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

Risker

Två stycken risker är bedömda som stora(>9) enligt riskanalys utförd i enlighet med stadens projektmodell:

- 1) Risk att entreprenadkostnaden överstiger budgeten.
- 2) Vid upphandling finns risk för att få anbud kommer in och att anbuden är för höga.

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1) Ekonomiavstämningar med entreprenören ska ske kontinuerligt och ofta.
- 2) Dagens marknadsläge gör det svårt att få in anbud som inte är för höga. Det Stockholmskem kan göra är att förenkla för anbudsgivarna och ge väl tilltagen tid för anbudsräkning och produktionsstart.

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 Stockholmskems 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 tillsammans med Projektutveckling på Bygg- och Teknikavdelningen har berett ärendet.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden, då projektet tillför 104 st. nyproducerade hyresbostäder för studenter och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga 40 000 bostäder till 2020 samt till Stockholms hems mål om att fördubbla produktionstakten till 2019.

Bilagor

1. Bilaga 1 – Värdeberäkning daterad 2017-09-11 (SEKRETESS)