

Handläggare: Patrik Andersson
Telefon: 08-508 39 201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i Kv. Bottenstocken 11, Gröndal

Genomförandebeslut



Bild 1. Illustration nyproduktion Bottenstocken 11, Gröndal

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av nyproduktion av 75 st studentbostäder inom kv. Bottenstocken 11 i Gröndal, med en projektbudget om 115 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 115 Mkr i nyproduktion av 75 st studenthyresbostäder i en förtätning inom bolagets befintliga fastighet Kv. Bottenstocken 11 i Gröndal.



Bild 2. Bottenstocken 11 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 Bottenstocken 11 ägs av Stockholmshem och ligger i Gröndal längs Gröndalsvägen. Den befintliga bebyggelsen på fastigheten utgörs idag av tre smalhus om 4 våningar. **Detaljplanarbetet har förutom tillskapande av nya studentbostäder även tagit hänsyn till platsens skala och förutsättningar samt säkrat allmänhetens tillgång till den västra gångstråket som förbinder Gröndalsvägen med Ekensbergsvägen.**

Mot Gröndalsvägen på den plats som skall bebyggas finns i dagsläget tillfälliga bostadsmoduler uppförda genom tillfälligt bygglov. Modulerna har använts för evakuering vid renoveringar i beståndet i Gröndal. Under 2016-2017 har de hyrts ut till socialförvaltningen som bostäder för nyanlända familjer. Modulerna kommer att flyttas under oktober månad, 2017.

Angränsande till fastigheten ligger bl a Micasas fastighet vars infartsväg inkl. gångväg kommer att förbättras vid nybyggnationen.

Ledningsstråk går idag genom exploateringsområdet vilket kommer att behöva flyttas för att ge möjlighet till byggnation. Exploateringsavtal finns upprättat.

Den nya detaljplanen vann laga kraft 2017-01-13.



Översiktskartas som visar planområdet (röd ring)



Bild 3. Bottenstocken 11, Gröndal med befintliga 2 modullängor framför lamellhusen, längs Gröndalsvägen

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 75 studentlägenheter. Detaljplanen är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms mål i tillskapandet av nya studentboenden integrerade i goda boendemiljöer i kollektivtrafiknära läge.

Nyproduktionen består av 3 st nya byggnader i 4 våningar. De nya husen möter Gröndalsvägen med grund förgårdsmark som ger utrymme för entréer och uteplatser. I bottenvåningen finns ytor för bostadskomplement såsom tvättstugor, studierum, barnvagnsrum och tekniska utrymmen. Cykelparkering anordnas på gården, delvis under tak.

Varje lägenhet blir ca 26 kvm (1 RoK) samt ca 40 kvm (2 RoK).

De nya bostäderna bidrar till en mer sammanhållen stadsmiljö i Gröndal och detaljplanen reglerar bland annat placering av entréer mot gatan och möjlighet till lokaler i bottenvåning.

Fastighetens befintliga bebyggelse regleras även den i den nya detaljplanen. Regleringen avser de tre lamellhusens kulturhistoriska värde och skyddas därför med skydds- och varsamhetsbestämmelser gällande bland annat detaljer i entrépartier och konstnärlig utsmyckning på fasaderna.

Miljöbedömning

Nuläget

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomen i Mälaren-Fiskarfjärden för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Med föreslagen dagvattenhantering bedöms ett genomförande av nybyggnationen inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

I länsstyrelsens databas över eventuellt förorenade områden finns inga registrerade uppgifter som gäller det aktuella planområdet. Det innebär dock inte att markföroreningar säkert kan uteslutas. I urban miljö är det till exempel vanligt med fyllnadsmassor av okänt innehåll.

Åtgärder

Dagvatten från planområdet fördröjs inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen i Gröndalsvägen. Vatten från avloppsledningen renas sedan vid reningsverket.

Den planerade bebyggelsen tar inte någon naturmark i anspråk.

Byggnadsstrukturen innebär släpp/öppningar mellan huskropparna som skapar passager mellan naturområdena norr och söder om planområdet. I utformningen av utemiljön ska kopplingen mellan ekoområdena i området beaktas.

För att minska riskerna för spridning och exponering av eventuella föroreningar vid markingrepp tas markprover för analys och ev. åtgärdande.

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

Marknad

Nybyggnationen innebär en komplettering med tre mindre, i stort sett identiska punkthus i fyra våningar för sammanlagt 75 studentlägenheter. Mellan punkthusen bildas öppningar för solinsläpp på gårdarna och siktstråk som skapar en visuell koppling mellan gård, gata och omkringliggande natur. Öppningarna ger också möjlighet att från gatan uppfatta den äldre lamellhusstrukturen.

Den nya bebyggelsen vänder sig mot Gröndalsvägen och förändrar upplevelsen av gaturummet, det blir mer stadslikt och upplevs som tryggare. Fler kommer att röra sig i gaturummet och under dygnets mörka del sprids ljus från trapphus och lägenheter.

Entréplan har tillräcklig rumshöjd för att rymma lokaler mot gatan. För att betona kopplingen mellan gata och gård styr detaljplanen att bostadshusen ska ha genomgående entréer mellan gård och gata. Indragna entrépartier, väl utformade fönsterpartier i entréplanen och franska balkonger i de övre våningsplanen är detaljer som ger byggnaderna karaktär och tillför kvaliteter till både stadsrum och boende.

En utfart mot Gröndalsvägen tillkommer från den nya parkeringsplatsen i fastighetens östra del. Inom fastigheten förändras kvartersgatans utbredning marginellt.

Lägenhetsfördelning

1 RoK-1p	< 26 kvm	72 st.	96 %
2 RoK-1p	< 42 kvm	3 st.	4 %

Totalt byggs 75 st studentlägenheter.

Gårdsmark

Invid husen mot Gröndalsvägen anläggs en parkeringsyta med totalt 10 p-platser. På innergårdens gata anordnas 6 st parkeringsplatser avsedda för Stockholmskretsens hyresgäster i de befintliga husen.

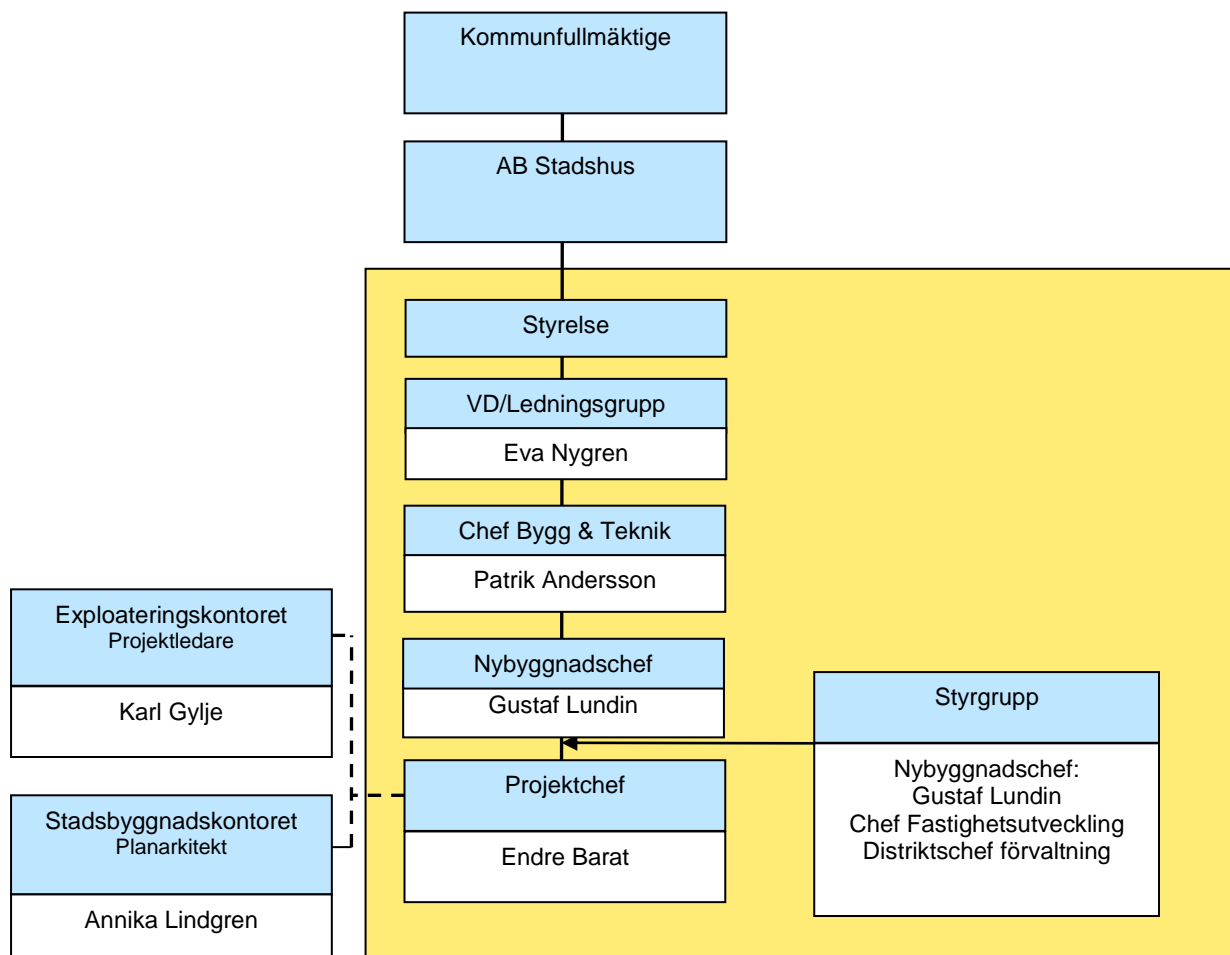
Cykelparkering sker på gården delvis under tak.

Hushållssopor tas omhand via befintlig sopsugsanläggning som behöver viss omdragning vid nybyggnationen. På parkeringsytan mot Gröndalsvägen ges plats för ett miljöhus.

Projektorganisation

Projektering av program-, system- och förfrågningshandlingar för upphandling av en totalentreprenad har genomförts med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om start-PM i SBN	2012
Detaljplan antagandehandling	2017-09-26
Detaljplan laga kraft	2017-01-13
Genomförandebeslut i AB SH's Styrelse planerat	2017-10-12

Tider i genomförandet

Projektering	Klar
Upphandling byggproduktion	2017, Q4
Byggproduktion	2017, Q4 – 2018, Q4
Inflyttning	Årsskifte 2018/2019

Projektet är bundet till att ledningsägarna projekterar och planerar för flytt av ledningar som idag går igenom fastigheten där nybyggnationen skall byggas (el-, VA- samt gasledningar). Nybyggnationen ansluts till fjärrvärmenätet utefter Gröndalsvägen.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 115 Mkr.

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

Hittills upparbetat i projektet är ca 7 Mkr.

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

Risker

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

1. I dagsläget osäkert gällande tid och kostnad med avseende på omläggning ledningsstråk
2. Överhettad byggmarknad vilket kan leda till svårt att få in anbud och att dessa är höga.

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1) Tillse att avtal med alla ledningsägare kommer fram inkl. samordning av arbetena
- 2) Starta upphandlingsprocessen i tidigt skede med möjlighet för dialog om planering och tidplan för entreprenadarbeten.

Uppföljning

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

Rapportering av att projekt löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmsstads 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

Nybyggnadsenheten har tillsammans med fastighetsutvecklingsenheten berett ärendet.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden, då projektet tillför 75 st. nyproducerade studenthyresbostäder och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga 40 000 bostäder till 2020 samt till Stockholmsstads mål om att fördubbla produktionstakten till 2019.

Bilagor

1. Bilaga 1 - Värdeberäkning daterad 2017-09-12(SEKRETESS)