

Handläggare: Patrik Andersson  
Telefon: 08-508 39 201

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Nyproduktion tillfälliga bostäder i Kv. Södermalm 1:1 (Tanto), Södermalm

### Genomförandebeslut



### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av projektet för tillfälliga bostäder inom kv. Södermalm 1:1, Södermalm med en projektbudget om 34.000.000 kr inkl. 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 34 Mkr i nyproduktion av hyresbostäder i form av temporära modulbostäder i storlekarna 2-3 rok inom Kv Södermalm 1:1 utmed Ringvägen i den östra utkanten av Tantolunden, Södermalm. Tillfälligt bygglov beviljades av Stadsbyggnadsnämnden (SBN) den 23 mars 2017 för uppförande av modulbyggnad för tillfällig vistelse i 5 år på fastigheten Södermalm 1:1. Länsstyrelsen avslög överklagan 2017-06-13. Mark- och miljödomstolen avslög överklagan 2017-07-27. Prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen har inte inkommit (sista dagen för överklagan var 17/8 2017). Modulerna kan sedan flyttas till annan av staden anvisad plats. Modulerna bedöms ha en livslängd på 20 år. 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 kommer Stockholmshem att upphandla moduler, fördelade på storlekarna 2-3 rok samt allmänna utrymmen och lokaler åt SHIS, att uppföras inom fastigheten Södermalm 1:1. SBN har beviljat tillfälligt bygglov för en period om 5 år. SHIS kommer att tecknat avtal med Stockholmshem för dessa moduler. Efter utgången bygglov kan modulerna flyttas till annan plats. 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 Södermalm 1:1 ligger mitt emot Ringvägen 29 intill Tantolunden. Idag används ytan som parkeringsplats och är enligt gällande detaljplan avsedd för parkändamål. Tillfälligt bygglov för nya byggnader för tillfälligt boende, beviljades av SBN den 2 februari 2017. Bygglovet överklagades först till Länsstyrelsen som avlog överklagan den 13 juni 2017 sedan till Mark- och miljödomstolen som avlog 27 juli 2017. Prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen har inte inkommit (sista dagen för överklagan var 17/8 2017).



**Aktuellt området är beläget inom cirkeln.**

### *Kollektivtrafik*

Närhet till Zinkensdamms T-bana station samt bussar.

### *Affärer*

Kommersiell service finns inom närområdet.

### **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 respektive tre våningar. Fasadmateriäl utgörs av fasadskivor typ cembrit i färgkulörer enligt angivelse på fasadritningarna. Taket utförs i skiffergrå takpapp. Husen är ritat av Brunnberg&Forshed arkitekter och inrymmer 40 st moduler innehållande kallförråd samt 22st lgh 2-3 rok med följande fördelning:

<i>Storlek</i>	<i>Antal</i>	<i>% andel</i>
2 Rok	18	82
3 RoK	4	18

Därutöver anläggs 1 parkeringsplats 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 pågår.

## Uthyrning

Bolaget hyr ut bostäderna och de gemensamma ytorna till SHIS såsom blockuthyrning.

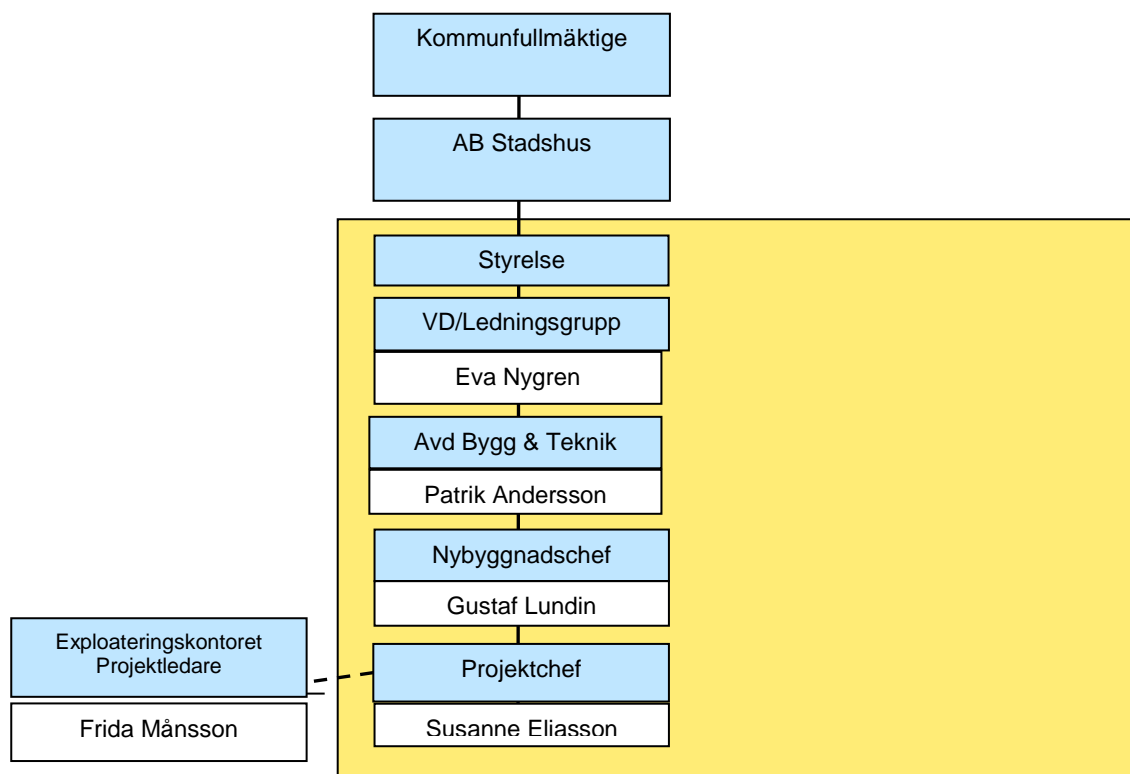
Bolaget kommer att teckna avtal om framtida förhyrning där hyran för respektive produkt uppgår till ett beräknat cirkapris. Parterna kommer före inflyttning teckna ett hyresavtal.

## Projektering och entreprenadform

Projekteringen har genomförts med hjälp av upphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och förfrågningsskedet. 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).

Entreprenaden planeras att genomföras med totalentreprenad.

## Organisation och ansvarsfördelning



## Tidplan

### Tider i genomförandet

Projektering	-2018-01
Bygglovsansökan antagen av SBN	2017-02
Upphandling byggproduktion	December 2017
Byggproduktion	Kvartal 1 2018
Inflyttning	Kvartal 3 2018

## Ekonomi

Den totala produktionskostnaden är beräknad till 34 Mkr med reservation för att vissa justeringar.

### *Risker*

Risker som kan påverka genomförande.

Bygglovsansökan beviljades av stadsbyggnadsnämnden. Såväl Länsstyrelsen som Mark-och miljödomstolen avslag överklagandet.

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 förvaltningsskede.

### *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 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 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 2017-11-27 (Sekretess)