

Handläggare: Patrik Andersson
Telefon: 08-508 39 201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion tillfälliga bostäder i Kv. Platinan 1 (Grimsta), Vällingby

Genomförandebeslut



Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av projektet för tillfälliga bostäder inom kv. Platinan 1 med en projektbudget om 67.000.000 kr inkl. moms godkänns
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Eva Nygren
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 67 Mkr i nyproduktion av hyresbostäder i form av temporära modulbostäder i storlekarna 2-3 rok inom Kv Platinan 1 utmed Bergslagsvägen vid Grimstagatan i Vällingby. Tillfälligt bygglov beviljades av Stadsbyggnadsnämnden (SBN) den 2 februari 2017 för uppförande av modulbyggnad för tillfällig vistelse i ca 4 år på fastigheten Platinan 1. Länsstyrelsen avlog överklagan 2017-04-27. Mark- och miljödomstolen avlog överklagan 2017-09-25. Prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen avlog överklagan 2017-10-26. Modulerna kan sedan flyttas till annan av staden anvisad plats. 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 Platinan 1. SBN har beviljat tillfälligt bygglov för en period om ca 4 år. SHIS kommer att teckna avtal med Stockholmshem för dessa moduler. Efter utgången bygglov kan modulerna flyttas till annan plats. Modulerna bedöms ha en livslängd och restvärde enligt bilaga 1. 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.

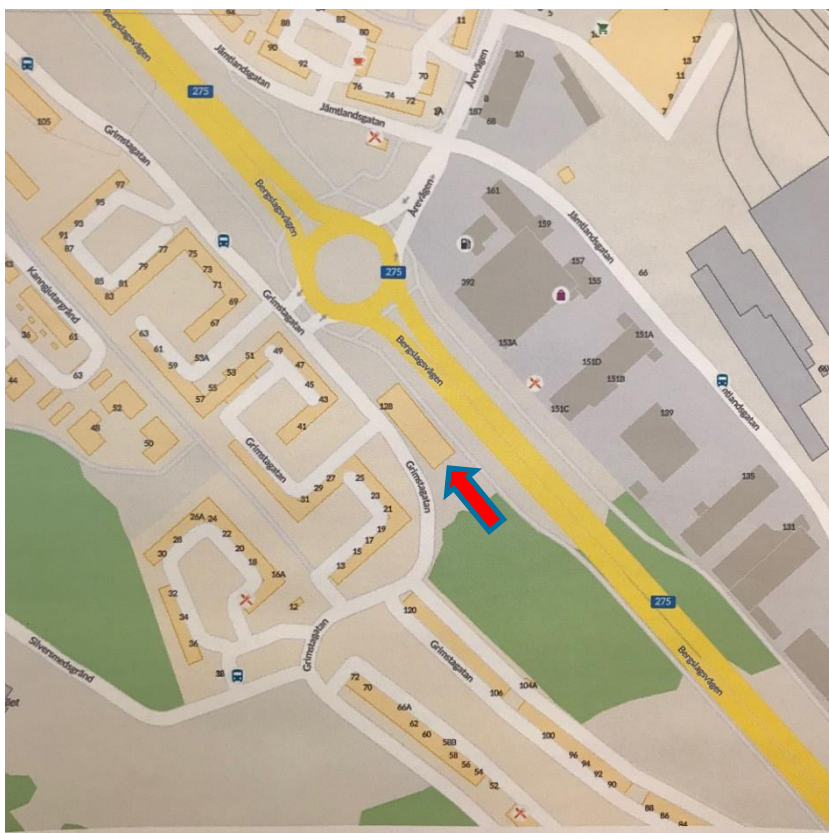
I Vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – pekar Stockholm ut ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och en levande stad där alla kan bo. Målet är att 2040 ha realiserat visionen om att ”ett högt bostadsbyggande i alla delar av staden har 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 Platinan 1 ligger utmed Bergslagsvägen vid Grimstagatan i Vällingby. Idag används ytan som parkeringsplats. Tillfälligt bygglov för nya byggnader för tillfälligt

boende, beviljades av SBN den 2 februari 2017. Bygglovets överklagades först till Länsstyrelsen som avlog överklagan 27 april, 2017 sedan till Mark- och miljödomstolen som avlog 25 september, 2017. Prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen avlogs 26 oktober, 2017.



Kollektivtrafik

Närhet till bussförbindelse och T-bana Råcksta.

Affärer

Kommersiell service finns inom närområdet.

Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens bostadsmål, stadens åtagande enligt Bostättningslagen och våra ägardirektiv, avser Stockholmshem att uppföra tillfälliga bostäder i moduler inom fastigheten Platinan 1

Åtgärder

Stockholmshem skall bygga en byggnad med tre våningar. Fasadmaterial utgörs av stålplåt stående träpanel samt fasadskivor typ cembrit i färgkulörer enligt angivelse på fasadritningarna. Taket utförs i skiffergrå takpapp. Husen är ritat av Brunnberg&Forshed arkitekter och inrymmer 96 st moduler innehållande kallförråd samt 41st lgh 2-3 rok med följande fördelning:

<i>Storlek</i>	<i>Antal</i>	<i>% andel</i>
2 Rok	34	83
3 RoK	7	17

Därutöver anläggs 2 parkeringsplatser, cykelplatser samt miljöstation.
 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 månadskiftet juli-augusti 2018. Upphandling av modulentreprenör är klar.

Uthyrning

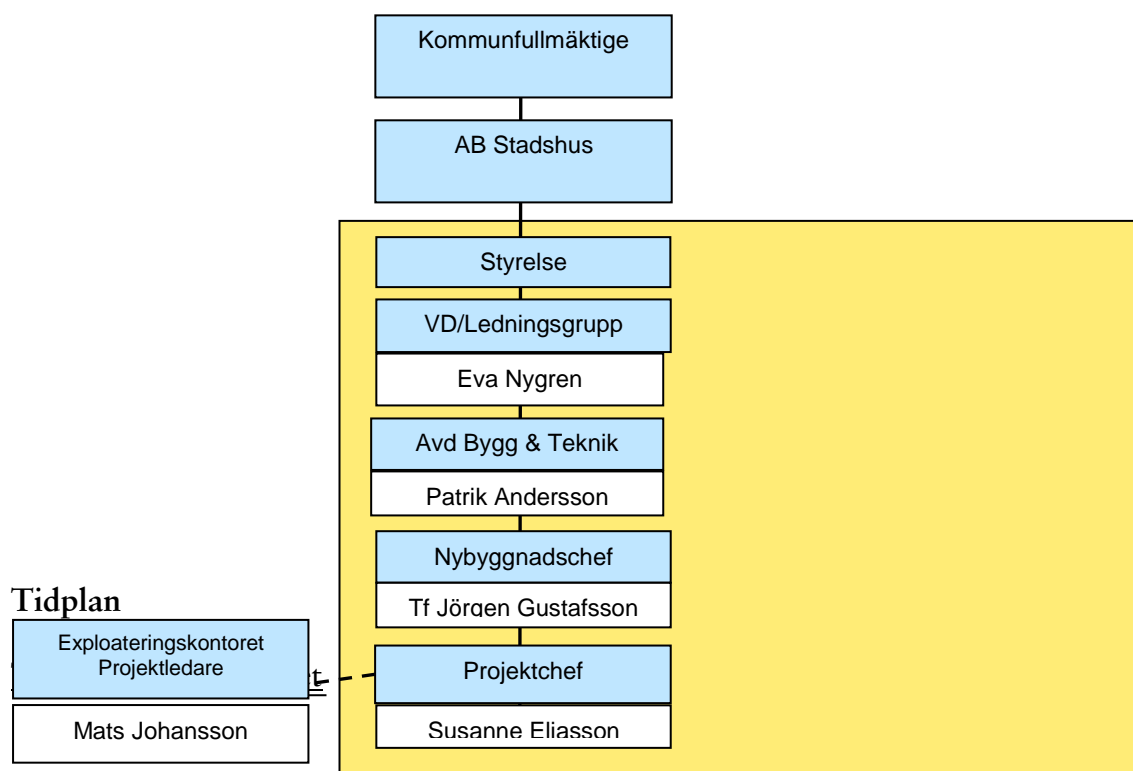
Bolaget hyr ut bostäderna och de gemensamma ytorna till SHIS såsom blockuthyrning. Bolaget kommer att teckna avtal om framtida förhyrning där hyran för respektive produkt uppgår till ett beräknat cirkapris. Parterna kommer före inflyttning teckna ett hyresavtal.

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 genomförs med totalentreprenad och projektering bygghandling har inletts.

Organisation och ansvarsfördelning



Projektering	-2018-01
Bygglövsansökan antagen av SBN	2017-02
Upphandling byggproduktion	December 2017
Byggproduktion	Tertial 1 2018
Inflyttning	Tertial 2 2018

Ekonomi

Den totala produktionskostnaden är beräknad till 67 Mkr med reservation för att vissa justeringar.

Risker

Risker som kan påverka genomförande.

Bygglövsansökan 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 Stockholmsshems 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 VD staben.

Bolagets analys och bedömning

Den föreslagna bebyggelsen ligger nära till kommunikationer, skolor och kommersiell service. 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 2018-01-29(Sekretess)