

Handläggare: Patrik Andersson  
Telefon: 08-508 39 201

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Nyproduktion tillfälliga bostäder i Kv. Svedjaren 2, Hagsätra/Bandhagen

### Genomförandebeslut



*Svedjaren 2. Fasader mot sydväst och nordväst*

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av projektet för tillfälliga bostäder inom kv. Svedjaren 2 med en projektbudget om 71.400.000 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 71 Mkr i

nyproduktion av hyresbostäder i form av 50 st temporära modulbostäder i blandade storlekar inom Kv Svedjaren 2 vid Hagsätravägen 105, Bandhagen. Tillfälligt bygglov beviljades av Stadsbyggnadsnämnden (SBN) 2017-06-15 för uppförande av modulbyggnad för tillfällig vistelse i 5 år på fastigheten Svedjaren 2. Länsstyrelsen avslag överklagan 2017-12-12 och ärendet ligger nu för bedömning av prövningstillstånd hos Mark- och miljööverdomstolen.

Modulerna kan flyttas till annan av staden anvisad plats och bedöms ha en livslängd på 20 år. Projektet bidrar till ett bra boende med dess placering nära kommunikationer, tillfartsleder och kommersiell service.

### **Ärendet**

I kommunfullmäktiges budget för 2018 ges Stockholms hem 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 Stockholms hem i uppdrag att projektera och ta fram boendelösningar för nyanlända. Som ett led i detta uppdrag kommer Stockholms hem att upphandla moduler, fördelade på storlekarna 1 ½ - 2 ½ rok samt allmänna utrymmen och lokaler åt SHIS, att uppföras inom fastigheten Svedjaren 2. SBN har beviljat tillfälligt bygglov för en period om 5 år. SHIS kommer att tecknat avtal med Stockholms hem för dessa moduler. Efter utgången bygglov kan modulerna flyttas till annan plats. Modulernas livslängd bedöms vara ca 20 år. SHIS redovisar genomförda beställningar till kommunstyrelsen i samband med tertiärrapport, verksamhetsberättelse och underlag för budget nästkommande år.

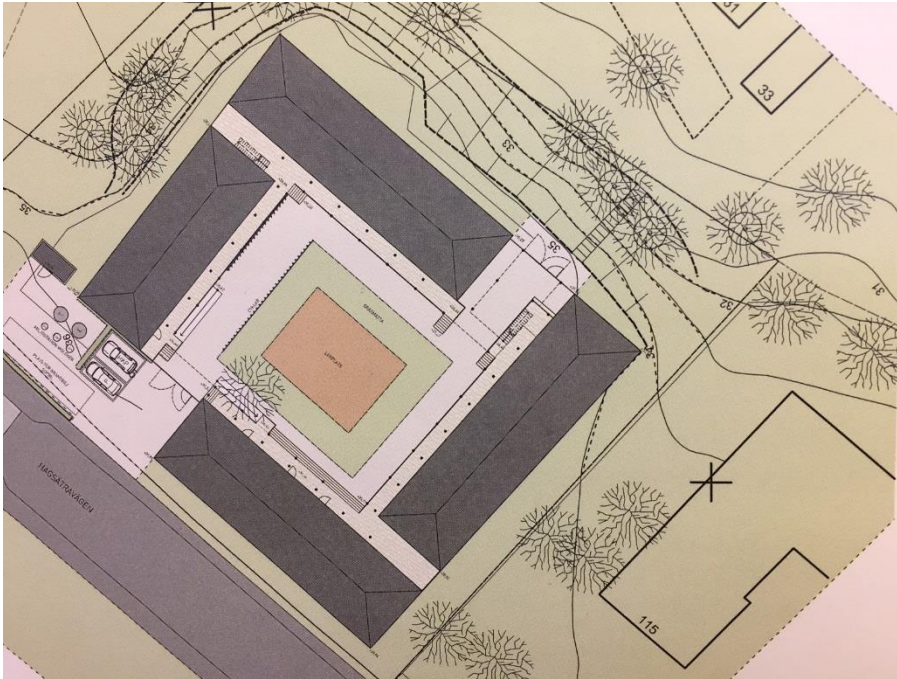
Enligt samma fullmäktigebeslut ska exploateringsnämnden m.fl. nämnder bistå i utbyggnaden av modulhus och andra boenden för nyanlända genom att planera och iordningställa mark och annan grundläggning för att möjliggöra ianspråktagandet av byggrätt för tillfälliga modulhus.

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 Stockholms hem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

### *Nuläge*

Fastigheten Svedjaren 2 ligger i Bandhagen mellan ett bostadsområde och Hagsätravägen. På platsen stod tidigare verkstads- och garagebyggnader som har rivits. Tillfälligt bygglov för nya byggnader för tillfällig boende, beviljades av SBN den 15 juni, 2017. Bygglovet är överklagat och ligger nu hos Mark- och miljödomstolen.



*Hagsätravägen 105, Bandhagen*

*Kollektivtrafik*

Närhet till bussförbindelse och T-bana Hagsätra.

*Affärer*

Kommersiell service finns i Hagsätra centrum ca 500 m från boendet.

### **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 Svedjaren 2.

### **Åtgärder**

Stockholmshem skall bygga fyra byggnader i två respektive fyra våningar. Fasadmaterial 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 90 st moduler innehållande kallförråd samt 50st lgh 1/2 - 2 1/2 rok med följande fördelning:

<i>Storlek</i>	<i>Antal</i>	<i>% andel</i>
----------------	--------------	----------------

1 1/2 Rok	40 st	80 %
-----------	-------	------

2 1/2 RoK	10 st	10 %
-----------	-------	------

Därutöver anläggs 2 parkeringsplatser, cykelplatser, miljöstation vid gatan samt lekplats mellan husen.

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 2-3, 2018 med planerad första inflyttning i slutet av 2018. Upphandling av modulentreprenör är genomförd.

### Uthyrning

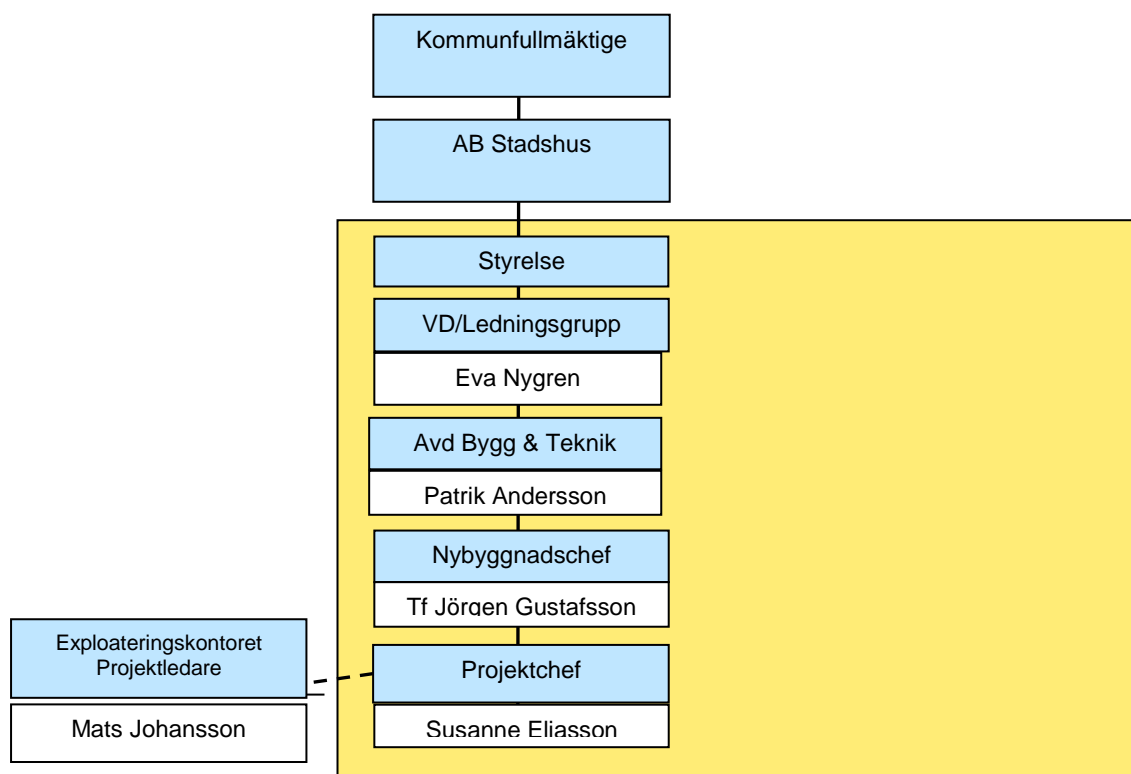
Bolaget hyr ut bostäderna och de gemensamma ytorna till SHIS såsom blockuthyrning. Bolaget kommer att teckna avtal om framtida förhyrning där hyran för respektive produkt uppgår till ett beräknat cirkapris. Parterna kommer före inflyttning teckna ett hyresavtal.

### Projektering och entreprenadform

Projekteringen har genomförts med hjälp av upphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och förfrågningskedet. 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 inleds under kvartal 2.

### Organisation och ansvarsfördelning



### Tidplan

#### Tider i genomförandet

Projektering

-2018-04

Bygglovsansökan antagen av SBN

2017-06

Upphandling byggproduktion

December 2017

Byggproduktion

Kvartal 2 2018

Inflyttning

Kvartal 4 2018

## **Ekonomi**

Den totala produktionskostnaden är beräknad till 71 Mkr inkl moms med reservation för vissa justeringar.

## **Risker**

Risker som kan påverka genomförande.

Bygglovsansökan beviljades av stadsbyggnadsnämnden. Såväl Länsstyrelsen som Mark-och miljödomstolen avslag överklagandet. Nu återstår Mark- och Miljööverdomstolens besked om prövning av ärendet.

Vad gäller ekonomin är byggmarknaden för närvarande överhettad och därmed finns risk för fördyrande tillkommande kostnader.

Den kuperade terrängen kan medföra ett mer omfattande markförberedande konsult- och entreprenärbete än tidigare modulområden.

När det gäller övriga risker tex 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 rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

## **Ärendets beredning**

Avdelningen Bygg & Teknik har berett ärendet i samråd med Vd-stab och Ekonomiavdelningen.

## **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- 02-28(Sekretess)