

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

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder på fastigheterna Fjärdingsmannen 1 och Enskede Gård 1.6

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av nyproduktion av 115 studentbostäder inom fastigheten Fjärdingsmannen 1 och 43 ungdomsbostäder på fastigheten Enskede Gård 1.6 i Enskede, med en total investeringsutgift om 290 Mkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Avdelningschef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 290 Mkr i nyproduktion av 158 hyresbostäder på bolagets fastighet Fjärdingsmannen 1 och på tomträtt på Enskede Gård 1.6 i stadsdelen Enskede. Projektet och dess gestaltning kommer komplettera bebyggelsen runt Sockenplan med nya student- och ungdomsbostäder.



Bild 1 Illustration nyproduktion. Vy från Enskedevägen

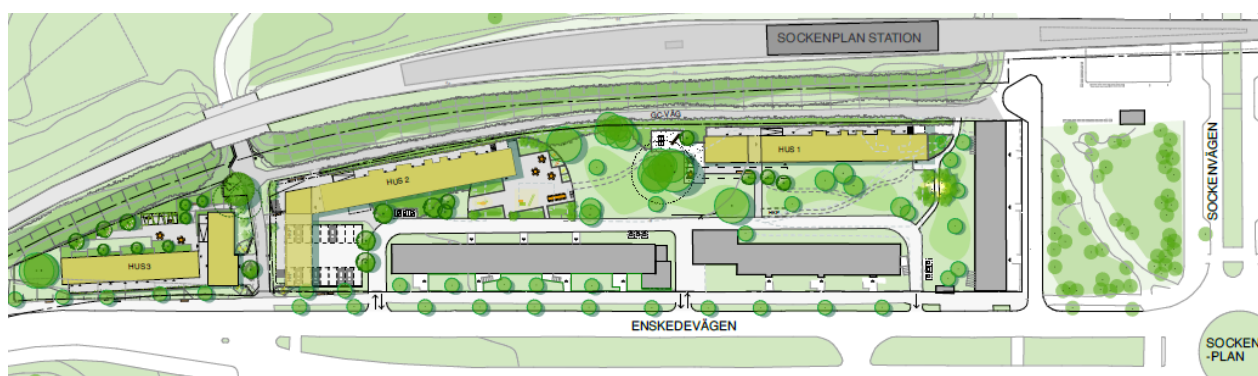


Bild 2. De nya husen i förhållande till den befintliga bebyggelsen på fastigheterna Enskede Gård 1.6 och Fjärdingsmannen 1.

Bakgrund

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 sågs möjligheten 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 augusti 2015.

Studentlägenheterna ska förvaltas av Stockholmshem och ungdomslägenheterna är tänkta att förvaltas av SHIS Bostäder som är Stockholm stads bostadssociala resurs. 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 Bostäders behov av allmänna utrymmen, ökad omfattning av teknikutrymmen och närheten till SL:s banvall.

Under senvintern 2016 var detaljplanen på samråd och förslaget om att bebygga bolagets egen fastighet Fjärdingsmannen 1 med studentlägenheter i två hus samt lägenheter för unga inom den markanvisade delen visades. Under granskningen bedömde Stadsbyggnadskontoret att Enskedevägens framtida utformning förbi den södra delen av planen inte hunnit utredas i tillräcklig omfattning och att antagandet av den södra delen av planen därför skulle skjutas upp. Detaljplanen blev därför uppdelad i två planer.

Detaljplanen för studentlägenheterna på Fjärdingsmannen 1 vann laga kraft 2017-01-13 och detaljplanen för ungdomsbostäderna på Enskede Gård 1.6 vann laga kraft 2018-08-23.

Ärendet

Nuläge

Fastigheten Fjärdingsmannen 1, som ägs av AB Stockholmshem och tomträtten Enskede Gård 1.6 ligger i ett utmärkt kollektivtrafikläge, i direkt anslutning till Sockenplans tunnelbanestation. Den befintliga bebyggelsen utgörs idag av tre smalus om tre våningar innehållande hyreslägenheter. I områdets närhet finns grundskolor och förskola. Vårdcentral finns inom 500 meter och närlut 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. Fastigheterna Fjärdingsmannen 1 och Enskede Gård 1.6 ligger vid grönstråket som sträcker sig från Svedmyraskogen vidare till Hemsbogen. I planområdenas direkta närhet ligger också Enskede IP och på andra sidan tunnelbanespåret når man Vårflodsparken.

Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, vill AB Stockholmshem för att bidra till Stadens utveckling förtäta inom bolagets egna fastigheter. Vi har tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprättat detaljplaner för ca 160 goda hyresbostäder för studenter och ungdomar. Detaljplanerna är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål, åstadkomma goda boendemiljöer samt skapa fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Åtgärder

Genom projektet kompletteras den befintliga bebyggelsen kring Sockenplan med tre nya byggrätter för bostadshus med plats för ca 160 lägenheter för studenter och ungdomar. I samband med nyproduktionen kommer den befintliga bostadsgården på Fjärdingsmannen 1 att rustas upp. De befintliga 16 markparkeringsplatserna för bilar ersätts och ytterligare två markparkeringsplatser för bilar tillskapas.

De föreslagna husen ligger intill befintlig smalhusbebyggelse med tre bostadshus 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 med relativt smala byggnadskroppar 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 ungdomar och lägenhetsstorlekarna är främst ett rum och kök, men projektet har några enstaka tvåor.

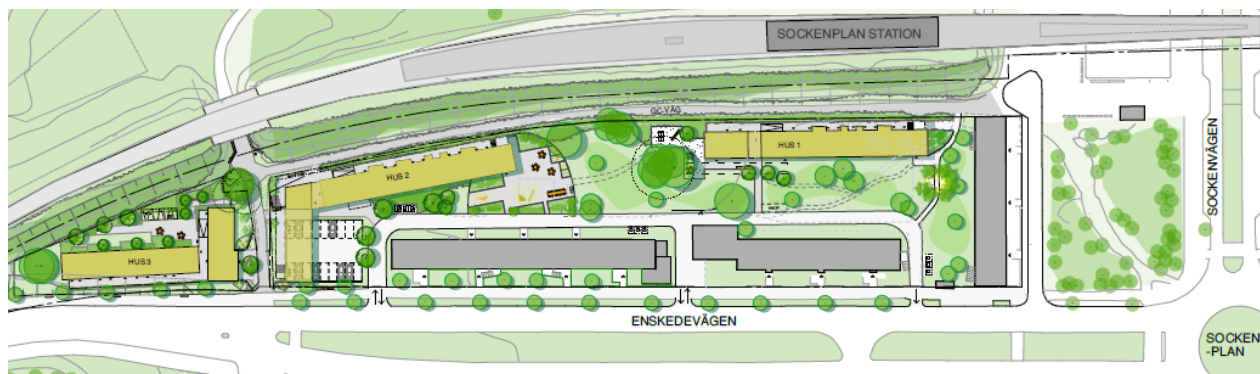


Bild 3. De nya husen i förhållande till den befintliga bebyggelsen på fastigheterna Enskede Gård 1.6 och Fjärdingsmannen 1.

Lägenhetsfördelning

1 RoK	28 kvm	156 st.	99 %
2 RoK	55 kvm	2 st.	1 %

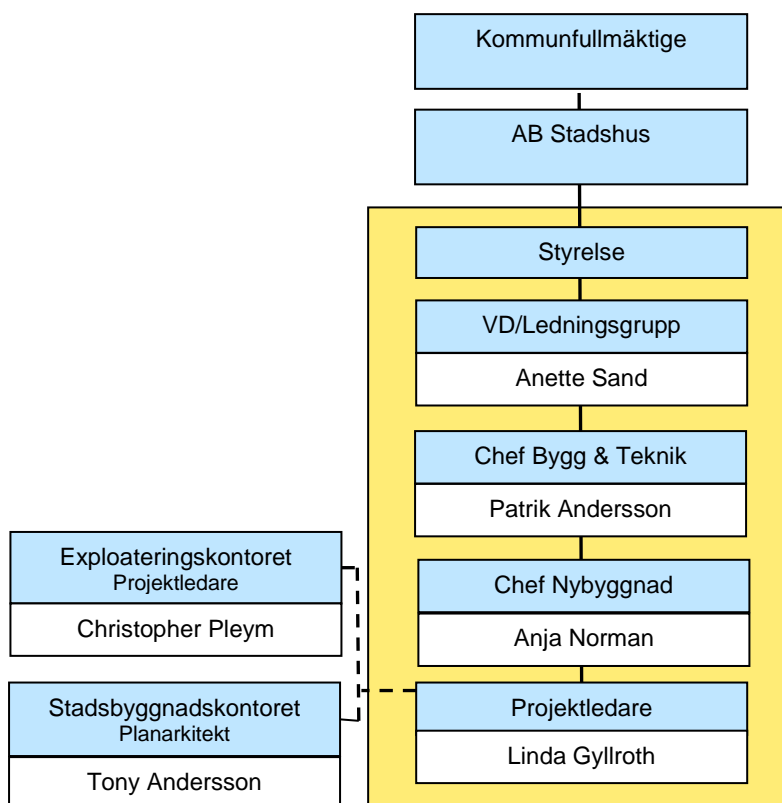
SHIS ungdomsbostäder

43 st ungdomsbostäder med tillhörande allmänna utrymmen samt personalutrymmen om 58 kvm LOA kommer att hyras av SHIS.

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

Uppförandet kommer att genomföras som en utförandentreprenad med sidoentreprenörer för hiss och lås i enlighet Stockholmsshems ramavtal.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om markanvisning i Expl.nämnden (mark för bostäder inom fastigheten Enskede Gård 1.1)	2014-06-12
Beslut om start-PM i SBN	2015-08-20
Beslut om antagande i SBN, Fjärdingsmannen 1	2016-12-15
Beslut om antagande i SBN, Del av Enskede Gård 1.1	2018-05-23
Laga kraft, Fjärdingsmannen 1	2017-01-13
Laga kraft, Del av Enskede Gård 1.1	2018-06-23
Genomförandebeslut om 104 studentlägenheter På fastigheten Fjärdingsmannen 1 taget i AB Sh's Styrelse	2017-10-12

Tider i genomförandet

Projektering	2015, Q4 – 2018, Q4
Upphandling byggproduktion	2018, Q4 – 2019, Q2

Byggproduktion
Inflyttning

2018, Q4 – 2021, Q1
2020, Q4 – 2021, Q2

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 288 Mkr. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 2%.

Hittills upparbetat i projektet är 10 milj.kr.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholms shems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1. (SEKRETESS)

Risker

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

- 1) Att projektet drabbas av ÄTA-kostnader som gör att entreprenadkostnaden går över budget.
- 2) Att det inkommer för få anbud eller att anbuden är för höga.
- 3) Risk för kompetensbrist hos entreprenören, och att produktionen sköts ineffektivt.

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1) att kontinuerligt genomföra ekonomiavstämningar med entreprenören samt vara väl insatta i AB04 och entreprenadkontraktet.
- 2) Förenkla för anbudsgivarna och ge väl tilltagen tid för anbudsräkning och produktionsstart.
- 3) Ställ krav på entreprenören kring byte av personal i AF-delen. Stockholms shem ska ha byggledare på plats som kan överbrygga informationsglapp och upptäcka brister i tid

Uppföljning

Rapportering sker regelbundet från projektledare och chef Nybyggnadschef samt avdelningschef. Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholms shems styrelse och till ägaren. Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Nybyggnadsenheten tillsammans med chef på Bygg- och Teknikavdelningen har berett ärendet.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden, då projektet tillför 158 st. nyproducerade hyresbostäder för studenter och ungdomar och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga ca 140 000 nya bostäder fram till 2040.

Bilagor

1. Bilaga 1 – Värdeberäkning daterad 2018-11-15 SEKRETESS