

Handläggare: Patrik Andersson
Telefon: 08-508 39 201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i Kv. Örtuglandet 1, Åkeslund

Genomförandebeslut



Bild 1. Illustration nyproduktion Örtuglandet 1, Åkeslund

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av nyproduktion av 96 st bostäder inom kv. Örtuglandet 1 i Åkeslund, Bromma med en projektbudget om 340 mnkr godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nyproduktion av 96 bostäder, till en total investeringsutgift om 340 mnkr.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. 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 våra ägardirektiv, att investera 340 Mkr i nyproduktion av 96 st hyresbostäder i en förtätning inom bolagets befintliga fastighet Kv. Örtuglandet 1 i Åkeslund, Bromma.

Enligt Stockholmshems arbetsordning ska genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 Mkr också godkännas av Kommunfullmäktige.



Bild 2. Örtuglandet 1, Åkeslund och placeringen av de nya husen

Bakgrund

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 ca 600 byggstartade lgh/år.

Ärendet

Nuläge

Detaljplanen för Örtuglandet 1 antogs 2017-05-04. Planen vann laga kraft 2018-11-08 efter överklagande till Mark- och Miljööverdomstolen där prövningsrätt inte medgavs.

Fastigheten Örtuglandet 1 ägs av Stockholmshem och ligger i Åkeslund i nära anslutning till Brommaplan. Den befintliga bebyggelsen utgörs idag av två skivhus om åtta våningar innehållande totalt 192 hyreslägenheter. Mot Åkeshovsvägen finns en stor parkeringsplats, en samlingslokal samt lekplats och basketplan för de boende på fastigheten. Angränsande till fastigheten ligger Koloniträdgårdsföreningen Åkeshov III, bostadsrättsförening Örtuglandet 3 samt villabebyggelse.

Platsen för en befintlig elnätstation har markanvisats till Stockholmshem. Elnätstationen behöver flyttas för att ge plats för byggnationen varför ett exploateringsavtal finns upprättat samt att överenskommen fastighetsbildning är genomförd (registrerad hos Lantmäterimyndigheten 2019-01-31).

Under tiden detaljplanen har genomgått prövning i alla instanser, har Stockholmshem nyttjat tiden till projektering av projektet för att kunna gå in med en bygglovsansökan i samband med detaljplans laga kraft och ovan nämnda fastighetsbildning.

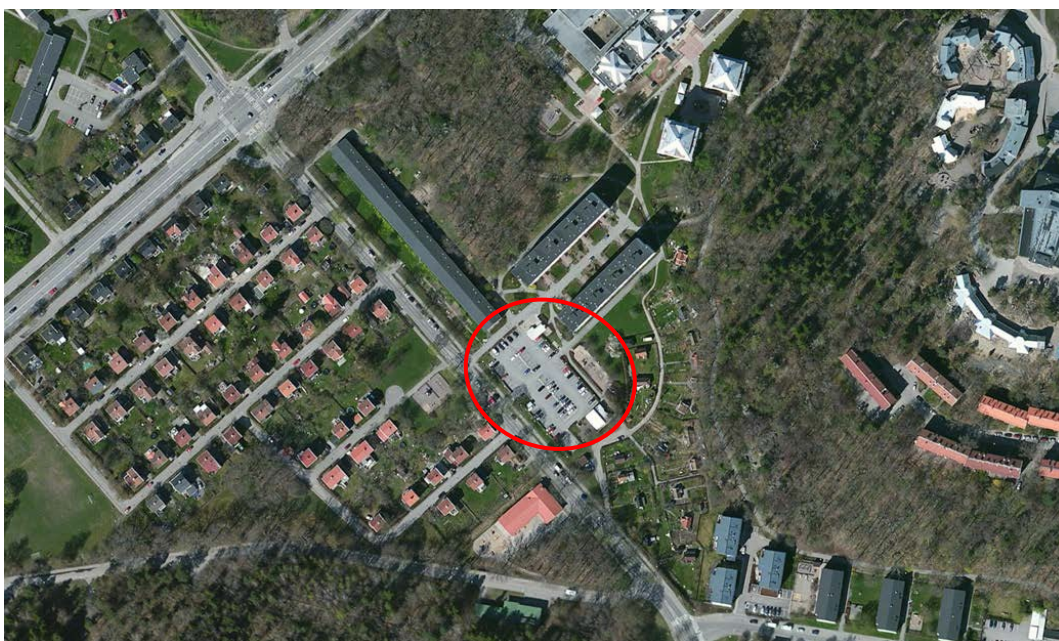


Bild 3. Örtuglandet 1, Åkeslund med befintlig parkeringsyta som bereds för nya bostäder

Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla våra ägardirektiv, vill AB Stockholmshem för att bidra till Stadens utveckling förtäta inom bolagets egna fastigheter.

Nyproduktionen består av 6 st punkthus med 4 respektive 6 våningar om totalt 96 hyreslägenheter. Under kvartersmarken byggs ett garage som kommer att täcka in behovet för de

befintliga p-platser som byggs bort samt behovet av p-platser för de nya husen. Den nya bebyggelsen kommer att ligga på en yta som idag utgör parkeringsplats, lekplats och basketplan.

Bebyggelsen tar god hänsyn till omgivande stadsbildskaraktär, kulturhistoriska värden samt det omgivande gaturummets alléstruktur. En förutsättning för planen har varit att parkeringen till befintliga och nya bostadshus på fastigheten förläggs helt under marknivå med ett överbyggt, planterat däck som ansluter väl mot omgivande terräng.

Den omsorgsfullt utformade kvartersstrukturen har bidragit till att projekteringsarbetet har varit mer omfattande än beräknat samt att garaget med dess grundläggning för hela kvarteret har visat sig bli mer kostsamt än vad som först antagits. Hela kvarteret kräver påkning i högre grad än tidigare beräknat. Dessutom har en produktionsanpassad etappindelning av schakt inklusive spont analyserats mer i detalj och därmed tagits in i beräkningen. Projektering av kvartersstrukturen har varit omfattande med en komplicerad stomme för grundläggning av de 6 huskropparna genom/ovan garaget.

Åkeslund med närheten till Brommaplan och goda kommunikationer bedömer Stockholmshem vara ett attraktivt läge. Förutsättningar på intäktssidan bedöms därmed vara goda varför den nuvarande beräkningen av kostnadsökningarna har en bärighet i projektets intäktsanalys (se bifogad investeringskalkyl).

Miljöbedömning

Nuläget

Det finns idag inga väsentliga naturvärden inom planområdet, då detta huvudsakligen utgörs av en asfalterad parkeringsyta. Området tillhör Nockebyskogens spridningszon, vilket är ett s.k. ESBO (ekologiskt särskilt betydelsefullt) område med kopplingar till Judarns naturreservat. Området ligger även inom spridningsområdet för eklevande insekter och barrskogslevande fåglar samt habitatnätverk för groddjur.

Planområdet ligger geografiskt utanför gränsen för vattenskyddsområdet för Östra Mälaren, men eftersom delar av dagvattnet leds via dagvattenledningar i Åkeshovsvägen till Mälaren, betraktas området ändå som en del av den sekundära skyddszonen.

För rekreation och friluftsliv finns inom planområdet en liten basketplan och en lekpark. Snett mittemot planområdet på andra sidan Åkeshovsvägen finns ytterligare en allmän lekpark. Fastigheten ansluter till Fredrikslundsstråket, ett värdefullt gångstråk i närområdet.

Åtgärder

Terränganpassningen är viktig för att siktlinjer och gångstråk ska hållas öppna. Detaljplanen bidrar till en grönare och lummigare stadsbild, då den parkeringsplats som nu är asfalterad byggs om till en grönare och tystare gård mellan de nya husen.

De geologiska förutsättningarna på planområdet innebär begränsade möjligheter till naturlig infiltration. Gårdsytan kommer att förses med fördröjningsmagasin med anslutning till det lokala ledningsnätet som leder till det allmänna nätet.

Ledningsnätet ute i gatan är delvis kombinerat och går vidare till reningsverk.

Den nya gården kommer att ge plats för samvaro med bl a en ny lekplats. Utöver denna kommer utanför exploateringsområdet att anläggas en lekplats som ersättning för den som byggs bort.

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

Marknad

Drygt 60 procent av befintliga bostäder i flerbostadshus i området är bostadsrätter. Låg andel av hyresrätterna i området ägs av allmännyttan.

I befintliga hus på projektfastigheten är en stor andel av lägenheterna ettor och treor. Mycket få lägenheter i Åkeslund har förmedlats via Bostadsförmedlingen de senaste åren vilket bidrar till en hög efterfrågan med långa kötider.

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva och yteffektiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats.

Projektet har tagit hänsyn till behovet av tillskapande av många lägenheter och ett blandat hyresbestånd där små yteffektiva 2- och 3-rumslägenheter byggs samtidigt som rymliga lägenheter för den stora familjen tillskapas.

Lägenhetsfördelning

2 RoK-1p	< 48 kvm	37 st.	39 %
3 RoK-1p	< 55 kvm	38 st.	40 %
4 RoK	ca 90 kvm	21 st.	21 %

Totalt byggs 96 st lägenheter.

Parkeringsgaraget

Parkeringssituationen i gaturummet i området är ansträngt.

Garage under husen och gården rymmer ca 95 parkeringsplatser. P-tal för nybyggnationen är ca 0,34 p-platser per lägenhet (32 garageplatser). Utöver parkeringsgaraget planeras 4 markplatser för bl a plats för bilpool.

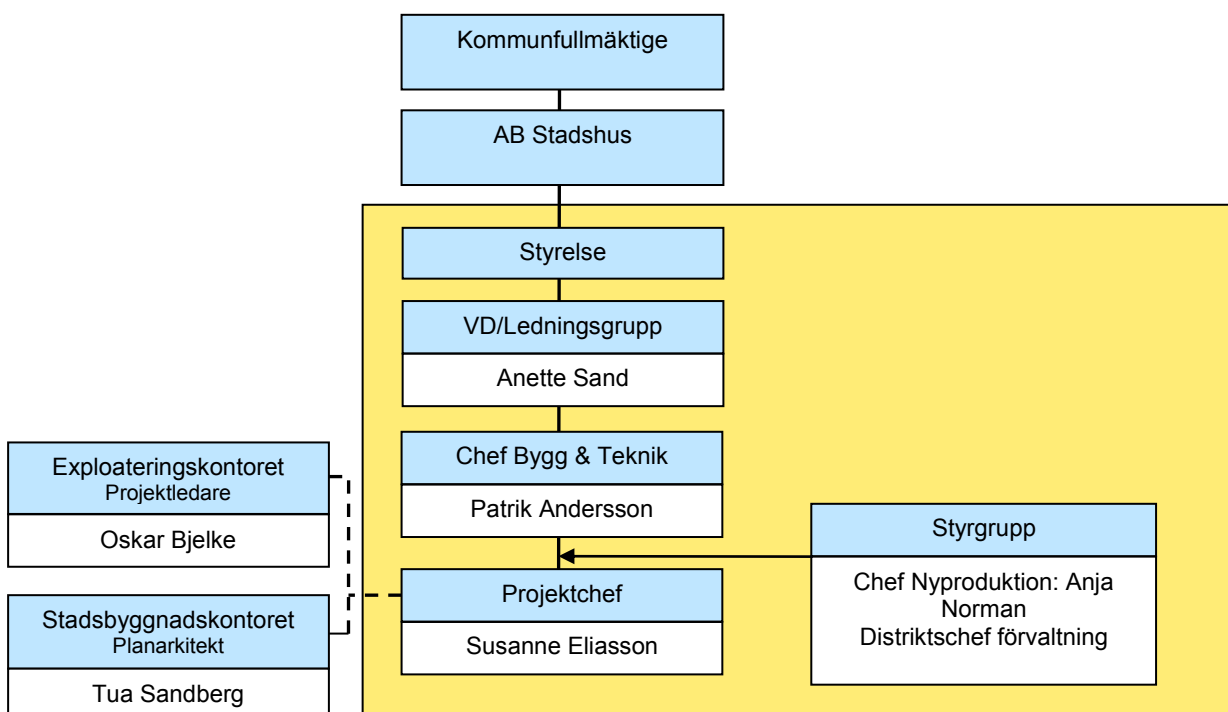
Uthyrda befintliga parkeringsplatser på fastighetens parkeringsyta ersätts med nya platser i garaget vilket belastar projektet.

Projektorganisation

Projektering av program-, system och bygghandlingar har genomförts med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter. Bygghandlingsskedet är till största delen klar och har genomförts under tiden som överklagandeprocessen av detaljplanen löpt på.

Uppförandet kommer att genomföras som en delad utförandeentreprenad genom ramupphandlad Construction Management.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om start-PM i SBN	2015-12-10
Planen antagen	2017-05-04
Planen laga kraft	2018-11-08
Bygglovsskedet	Q1 – Q4, 2019

Tidigare genomförandebeslut i AB SH's Styrelse	2017-09-07
Nytt genomförandebeslut i AB SH's Styrelse planerat	2019-03-05

Tider i genomförandet reviderade:

Projektering	2015 - 2018
Upphandling byggproduktion	2019
Byggproduktion	2019, kvartal 4 - 2022
Inflyttning	2021-22

Projektet är bundet till att Staden och ledningsägarna ska flytta elnätstation och ledningar (el-, VA- samt fjärrvärmeledning). Elnätstationens och ledningars flytt bekostas helt av Stockholmshem inom projektets budget.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdesskatt är beräknad till 340 Mkr inkl 38 Mkr i produktionskostnaden för utökad byggnationen av garage med 63 st ersättningsplatser. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 5 % av entreprenadkostnaden. Hittills upparbetat i projektet är ca 30 Mkr.

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

Fastigheten värde före samt efter nyproduktion i bilaga 2. (SEKRETESS)

Risker

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

- 1) Överklagandeprocessen bygglov
- 2) Ökade kostnader med avseende på spontning och schakt för underliggande garage
- 3) Fjärrvärmeomläggningar som krockar med vår produktion
- 4) Osäker och instabil byggmarknad.

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1) Bevakande av överklagandeärenden samt dialog med egna hyresgäster, koloniträdgårdsföreningen och omkringboende
- 2) God produktionsförberedelse i samarbete med CM organisationen
- 3) Upprätthålla en löpande kontakt med ledningsägare
- 4) Att i god tid förbereda upphandlingarna och ge de bästa förutsättningar i underlag och tidsramar för en sund konkurrenssituation på en osäker marknad.

Uppföljning

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

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

Nybyggnadsenheten har tillsammans med fastighetsutvecklingsenheten berett ärendet.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden, då projektet tillför 96 st. nyproducerade hyresbostäder och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga 140 000 bostäder till 2040 samt till Stockholms shems mål om 600 lägenheter/år.

Bilagor

1. Bilaga 1 - Värdeberäkning daterad 2019-02-21
2. Bilaga 2 – Fastighetens bokförda värde före resp. efter nyproduktion dat 2019-02-21