



KONTAKT

Valentina Lind
Projektutvecklingsavdelningen
Tfn 08-737 22 48

Kv. Essingearvet 3, Stora Essingen

Projektbeskrivning

Författare:	Valentina Lind
Beställare:	Martin Landerby
Fas:	Inriktningsbeslut
Revisionsdatum:	2018-01-22
Version:	1
Diarienummer:	
Adress:	Essingeringen/ Källbergsvägen
Fastighetsnummer:	Ej aktuellt
Projektnummer:	68610
Åtgärdstyp:	Nyproduktion

Sammanfattning

Omfattning

Totalt antal lägenheter [st.]	Antal studentbostäder [st.]	Antal LSS-boenden [st.]	Antal lokaler [st.]	Antal garage-/P-platser [st.]
100		1	1	54

1. Projektbakgrund

Stora Essingen är i Stockholms översiktsplan utpekad som en del av den centrala stadens utvidgning. Det huvudsakliga målet med den centrala stadens utvidgning är att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur, upplevelser m.m. Det är viktigt att verka för att variera utbudet av bostäder i hela staden. I områden med ett ensidigt utbud bör det satsas på nya upplåtelseformer och bostadstyper. Allmännyttan på Stora Essingen bestod 2014 av 15 lägenheter (Stockholms Stads statistik). Med detta som bakgrund har Familjebostäder i februari 2015 ansökt om markanvisning i nära anslutning till kvarteret Essingevarvet 3 - en befintlig fastighet som Familjebostäder har på tomträtt.

Planområdet är beläget på Stora Essingens norra del och sträcker sig från strandlinjen till strax söder om tvärbanan. Området består idag av kontorsbyggnader, parkeringshus och naturmark. Ägaren till fastigheten har ansökt om planändring för att riva den befintliga kontorsbebyggelsen och utveckla området med bostäder istället. Även ägaren till grannfastigheterna Ångtvätten 16, Tvålen 4 och Tvålen 7 har ansökt om planändring för att möjliggöra produktion av bostäder.

AB Familjebostäder har erhållit markanvisning för en del av Stora Essingen 1:87 och Tvättkorgen 3 till (12 oktober 2017). Markanvisningsområdet ligger i direkt anslutning till tvärbanans hållplats på Stora Essingen. Föreslagen exploatering innebär i detta tidiga skede ett tillskott på ca 100 lägenheter, samt förskola om ca 4 avdelningar.

Stadsbyggnadskontoret anser det lämpligt att ta ett helhetsgrepp om området när flera fastighetsägare önskar påbörja en planändring samtidigt. Utvecklingen av området bedöms kunna bidra med totalt ca 700 bostäder.

2. Beskrivning av projektet/avgränsningar

Projektet omfattar nybyggnation av ca 100 lgh, varav 6 ingår i ett s.k. LSS gruppboende, förskola om ca 4 avdelningar samt utrymmen för teknik, garage, förråd och gemensamma tvättstugor. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q1 2021 med ett färdigställande Q1 2023.

2.1. GEOGRAFISKT OMRÅDE



2.2. PRODUKTUTFORMNING

Bebyggelsen utgörs av 6-8 punkthus med varierande höjd (4-6 vån.) I bottenplan föreslås en förskola.

Objektstyp	Antal [st.]	Area [m ²]	Andel [%]
1 RoK	32	25	32%
2 RoK	30	54	30%
3 RoK	20	77	20%
3 RoK	18	82	18%
Lokaler	1	700	
Totalt:	100	6136	100 %

2.3. MÅLGRUPP

Området har under senare år genomgått ett generationsskifte och är nu attraktivt för unga vuxna och familjer. Det finns ett begränsat utbud av större lägenheter för familjer och vi tror därför att ett tillskott av större lägenheter med nyproduktionens tillgänglighetsfördelar är attraktivt för dessa grupper. Folkmängden på Stora Essingen har ökat med ca 484 personer mellan 2007 - 2016, trots att inga nya bostäder tillkommit. Detta kan tyda på viss trångboddhet, där t ex barnfamiljer som har fått tillökning väljer att bo kvar i lägenheter som är underdimensionerade för dem för områdets skull.

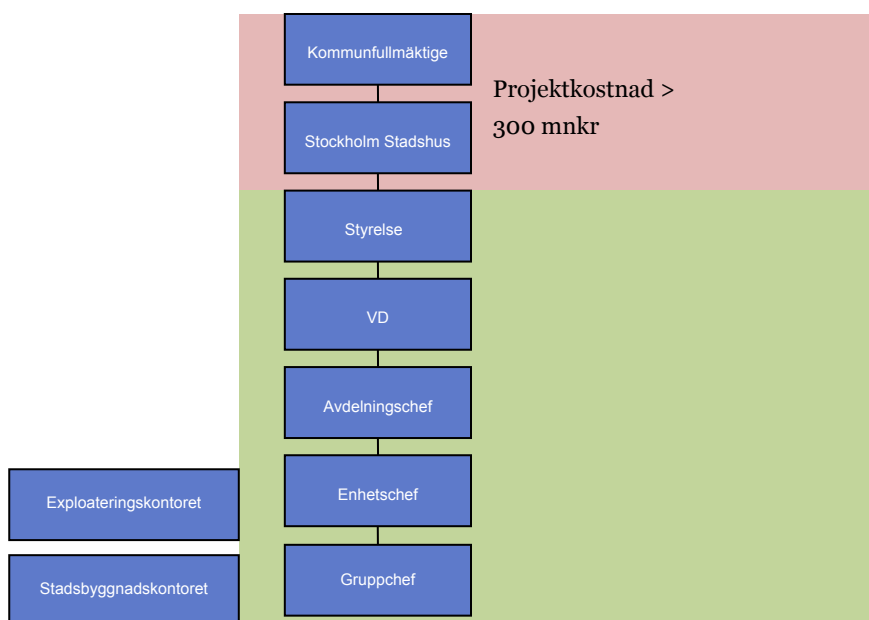
Mindre lägenheter skapar även ett bra komplement för äldre och yngre par samt ensamstående. Idag finns det totalt 15 allmännyttiga hyresrätter på Stora Essingen, vilket gör att projektet utgör ett stort framtida tillskott på allmännyttiga hyresrätter i området.

3. Projektets målsättning

3.1. PROJEKTMÅL

Projektutvecklingsavdelningen ska genom projekt Essingevarvet 3 producera ca 100 lägenheter till en kostnad som uppgår till ca 264 mkr, vilket innebär en ökning av allmännyttiga bostäder i området från 15 till 115.

4. Organisation



5. Projektgrupp

Projektroll	Namn	Kontaktuppgifter	Organisations-tillhörighet	Rapporterar till
Beställare	Håkan Siggelin	08-737 20 85	PUA	Anette Sand
Projektutvecklare	Valentina Lind	08-737 22 48	PUA	Pia Ninche
Projektledare	Vakant		PUA	Martin Landerby
Kalkylator	Suleyman Bektas	08-737 20 27	PUA	Åsa Grönkvist
Kommunikation	Thomas Bergström	08-737 20 67	Kommunikation	Erica Lawesson
Förvaltare	Kenneth Brandt	08-737 23 60	FA	Sara Grindemo eft.

6. Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Markanvisning	Q4 2017
Inriktningsbeslut	Q1 2018
Genomförandebeslut	Q4 2020
Byggstart	Q1 2021
Inflyttning	Q1 2023
Slutredovisning	Q2 2023

7. Ekonomi

Se bilaga 2.

8. Kvalitetssäkring

8.1. PROJEKTERINGSANVISNINGAR

8.2. MILJÖKRAV

De aspekter som behöver hanteras är främst buller från tvärbanan, strandskydd, ekosystemtjänster och dagvattenhantering.

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostädernas miljöprogram och allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen. Målsättningen för projektet är att fastigheten ska uppnå Miljöbyggnad Silver.

8.3. ENERGIKRAV

Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m²/år (A temp) köpt värme enligt Stockholm Stads direktiv och Familjebostädernas energistrategi.

8.4. STANDARDER

Projektet ska planeras så att det uppfyller Familjebostädernas anvisningar, krav och standarder.

9. Riskhantering

Se bilaga 3 (risktabell.)

10. Kommunikation

- Interna intressenter – det finns en mängd förvaltningar och bolag som påverkas av projektet. Dessa får planen på remiss för information och möjlighet till synpunkter enligt den process som hanteras av Stadsbyggnadskontoret. Intressenter som Familjebostäder

behöver hantera är främst inom bolaget och egna hyresgäster som kan höra av sig med frågor.

- Externa intressenter – planområdet berör fyra olika fastighetsägare: AMF Pensionsförsäkringar AB, Gemverk AB, K/B Edificator Ernst Hellstedt & Co och Stockholms stad.
- Stort intresse från kringboende och lokal media kan förväntas.
- En kommunikationsplan kommer vid behov att tas fram för projektet. Regelbunden avstämning kommer att ske med kommunikationsavdelningen
- Externa intressenter – Boende intill som kan störas av byggnationen
- Trafiken i området kan störas under byggtiden
- Till slutredovisningen ska en sammanfattning av kommunikationen i projektet och ev. avvikelser redovisas.

11. Bolagets analys och bedömning

För bolaget är det glädjande att ha tilldelats markanvisning för hyresrätter i ett attraktivt och centralt läge i Stockholm där andelen allmännyttiga hyresrätter är låg. Genom projektet tillförs inte bara ca 100 nya hyresrätter utan även välbehövliga förskoleplatser samt ett gruppboende. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg.