

Datum för styrelsemöte 2022-09-07

Handläggare Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik
08-508 392 01
patrik.andersson@stockholmshem.se

Genomförandebeslut – fastigheten Bjurbäcken 10

Nyproduktion av bostäder i stadsdelen Rågsved

Förslag till beslut

Styrelsen i Aktiebolaget Stockholmshem beslutar

1. Genomförandet av nyproduktion i kv. Bjurbäcken 10, i Rågsved, som omfattar 125 lägenheter i Stockholmshus till en total investeringsutgift om 371 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. VD får i uppdrag att, under förutsättning att kommunfullmäktiges godkännande av projektbeslutet, teckna erforderliga avtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Anette Sand
Vd

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens Vision 2040 och våra ägardirektiv, att investera 371 Mkr i nyproduktion av 125 hyresbostäder inom tomträtten Bjurbäcken 10, vid Bjursätragatan i stadsdelen Rågsved.

Projektet är ett Stockholmshusprojekt och ingår i stadens plan Fokus Hagsätra-Rågsved. Dess gestaltning kommer att komplettera bebyggelsen vid Bjursätragatan med två nya lamellhus med gestaltning i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprogram, och förväntas skapa en mer befolkad, trygg och aktiv gatumiljö.

Stockholmshems första Stockholmshusprojekt Hagsätravägen, tillsammans med Lindbäcks bygg, vann Sveriges Allmännyttas pris för Årets bästa nyproduktion 2021.

Ärendets beredning

Nybyggnadsenheten tillsammans med avdelningschef på nyproduktionsavdelningen har berett ärendet. Ledningsgruppen har godkänt projektet.

Ärendet

Nuläge

Fastigheten Bjurbäcken 10 är en tomträtt som ligger relativt nära både Rågsved och Hagsätra tunnelbanestation. Stationerna ligger 500 respektive 1 100 meter från planområdet. Älvsjö pendeltågstation ligger 3,2 kilometer från planområdet.

Vid Rågsved tunnelbanestation ligger Rågsveds centrum där service så som livsmedelsaffär, apotek, tandläkare och fritidsgård återfinns. Det finns även ett bredare utbud av service i Hagsätra centrum (1,1 km från planområdet) samt Högdalens centrum (1,8 km från planområdet). Vårdcentral för primärvård finns i samtliga centrum.

Projektet ligger åtta kilometer från Södermalm där större utbud av service och kultur återfinns.

Skola och förskolor finns inom en radie av 500 meter från området och Rågsveds bollplan ligger 500 meter från området.

Planområdet omgärdas i huvudsak av lamellhus från 50-talet i tre våningar.

Rågsved kännetecknas av sin närhet till grönområden som är ständigt närvarande och av stor kvalitet.

Delar av Hagsätra-Rågsved upplevs som osäkra och området ingår i Stockholm stads arbete som fokusområde när det gäller social hållbarhet, jämställdhet och att bryta den geografiska segregationen.

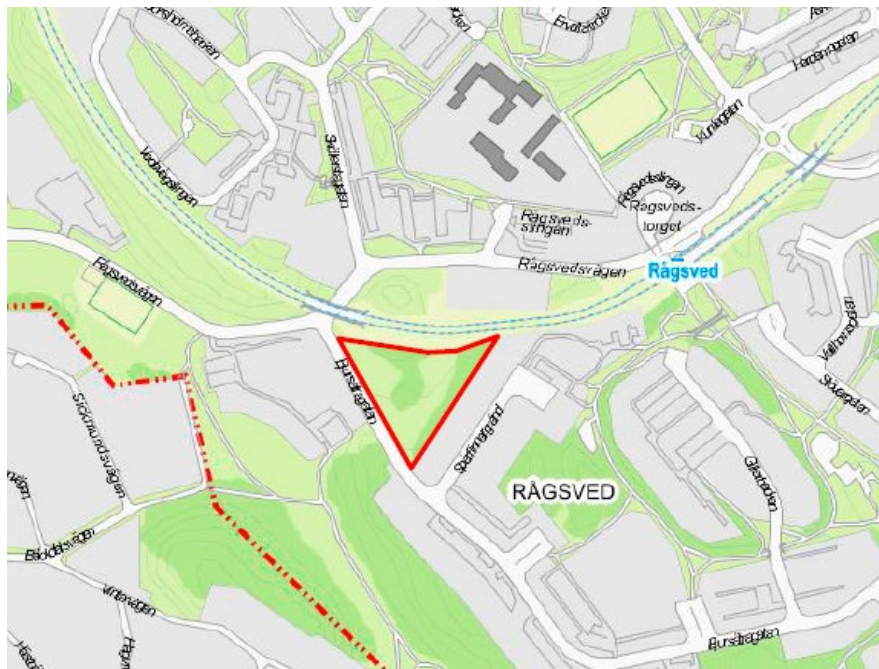


Bild 2: Planområde markerat med röd gräns

Mål och syfte

Som ett led i bolagets arbete med att uppfylla stadens "Vision 2040" och våra ägardirektiv, sökte Stockholmshem år 2017 markanvisning från Exploateringskontoret för fastigheten Älvsjö 1:1 (ursprungsfastigheten för Bjurbäcken 10) för att bidra till stadens utvecklingsområde Hagsätra-Rågsveds utveckling och tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprätta en detaljplan för cirka 125 goda hyresbostäder.

Projektets gestaltning kommer att komplettera bebyggelsen runt Bjursättravägen med två nya lamellhus med gestaltning i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprogram.

Bjurbäcken har hög fokus på hållbarhet och dagvattenhantering. Vi har planerat innergården och arbetat med BNG-åtgärder¹ för att kompensera biotopbortfall vid exploatering.

¹ BNG eller Biodiversity Net Gain är en metod för att mäta, kravställa och planera för ekologiska värden vid exploatering.

Vi planerar att rena dagvattnet genom att anlägga växtbäddar med biolkol och dagvattendike (för att rena dagvatten från mikroplaster och andra föroreningar).

Åtgärderna har delvis möjliggjorts genom ansökt bidrag från Naturvårdsverket.

Utöver att vara en del av Stockholmshusen är Bjurbäcken ett utvalt pilotprojekt för mobilitetslösningar.

Åtgärder

Projektet skapar ett kvalitativt tillskott boendemiljömässigt och arkitektoniskt. I området skapas 125 hyresbostäder inom ramen för Stockholmshusen i en heterogen miljö bestående av både gamla och nya hus. Stor omsorg har lagts på Stockholmshusens gestaltningsprogram med ambitionen att genomgående skapa attraktiva hus och goda bostäder.

Två lamellhus om sex våningar placeras på fastigheten vid Bjursätragatan och förväntas skapa en mer befolkad, trygg och aktiv gatumiljö. Samtliga lägenheter förses med balkong/uteplats.

Innergården erbjuder en bullerskyddad uteplats samt plats för umgänge och lek. Sophantering sker via både markbehållare samt ett miljöhus på tomten.

En rundgående gårdsgata erbjuder access till portar och tillgängliga P-platser samt åtkomst för räddningstjänst.

Totalt anordnas 15 parkeringsplatser, 5 markparkeringar och genom parkeringsköp i grannkvarterets garage – som ligger i byggherrens Keywes fastighet – med 10 platser.

Då projektet ingår i mobilitetsprogrammet finns mobilitetsåtgärder så som nedanstående i projektet:

1. Stockholmshem bekostar medlemsavgiften för två bilpoolsplatser i 5 år.
2. Stockholmshem bekostar en cykelpool.
3. Projektet får ett leveransrum/leveransboxar.
4. Projektet får ett cykelmekarrum.
5. Information till hyresgäster om cykelvägar och närliggande kommunikationer.

Kvartersgatan som delas med byggherren Keywe byggs ut genom exploateringskontoret och färdigställs efter produktion med toppbeläggning asfalt och regnbäddar. Kvartersgatan och tillhörande regnbäddar för dagvattenhanteringen ingår i en gemensamhetsanläggning som Stockholmshem och Keywe förvaltar.



Bild 3: Situationsplan

Målgruppen utgörs av en större andel låginkomsttagare än snittet i staden.

Bostadsbeståndet i Rågsved består till ca 50 procent av lägenheter i allmännyttan. Bostadsrätter utgör 20 procent.

I Rågsved är andelen treor 40 procent av bostäderna i flerbostadshus. I hela staden är den siffran ungefär 25 procent av bostäderna. Andelen tvåor är 32 procent, ungefär lika stor som i staden som helhet.

Matrisen nedan är ett urklipp från projektets marknadsanalys och visare rekommenderad lägenhetsfördelning och yteffektivitet.

Rekommenderad lägenhetsfördelning och yteffektivitet

Storlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
Fördelning (%)	0	50	40	10
Yteffektivitet (kvm)		45	65	85

Då Stockholmshusen arbetar med typhus är möjligheten att påverka lägenhetsfördelningen begränsad detta leder till en lägenhetsfördelning enligt nedan.

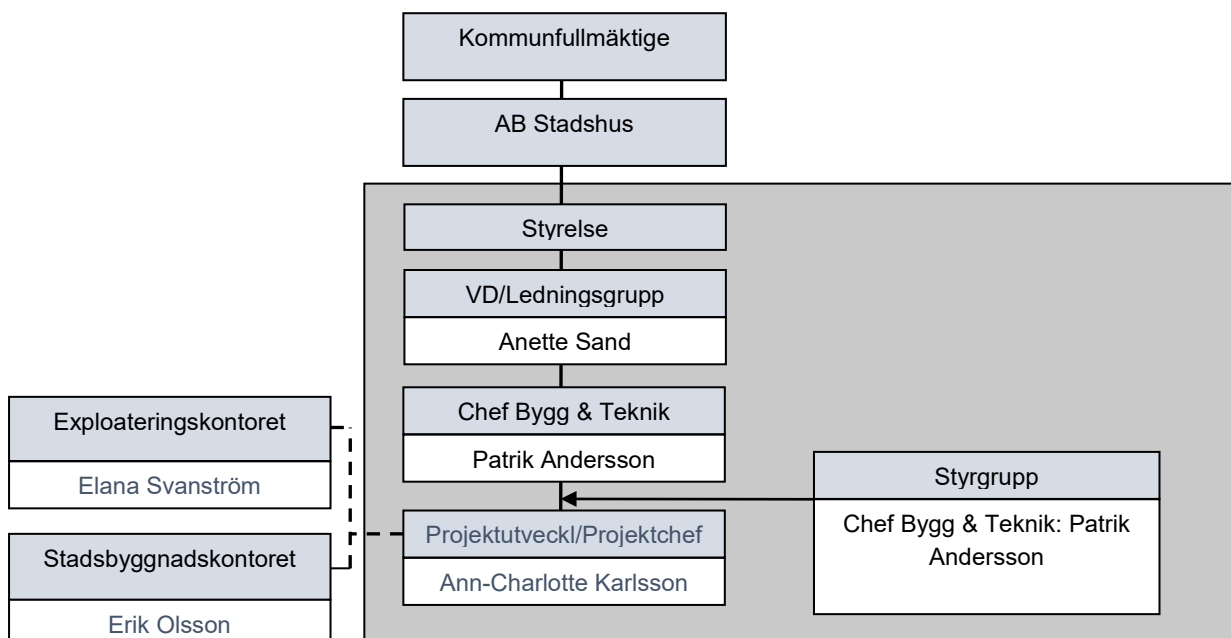
Lägenhetsfördelning

Storlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
Fördelning, antal	14	39	42	30	125
Fördelning, (%)	11%	31%	34%	24%	
Yteffektivitet (kvm)	Ca 35	45-60	78-83	87	

Genomförande

Projektering genomförs av en av Stockholmshusens ramavtalade totalentreprenörer, Lindbäcks Bygg inom ett så kallat ”fas 1-avtal”, där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- respektive bygghandlingskedde. Vid skedesskiftet genomförs en fördjupad genomgång av det projekterade med bl.a. en samgranskning av de olika disciplinerna samt en validering och verifiering av uppsatta mål i projektet.

Produktionen kommer att genomföras som en totalentreprenad i samverkan. När parterna är överens skrivs ”Skede 2-avtal” = totalentreprenadavtal i samverkan med Lindbäcks Bygg.

Organisation och ansvarsfördelning

Tidplan

- Startpromemoria för planläggning godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i maj 2017.
- Detaljplanen vann laga kraft 2020-04-21.
- Preliminär byggstart för bostäderna är planerad till Q1 2023.
- Beslut om markanvisning i Expl.nämnden 2017-05-18
- Beslut om exploateringsavtal i Expl.nämnden 2020-05-05
- Beslut om start-PM i SBN 2017-05-22
- Beslut om antagande i SBN 2020-03-23
- Planen i laga kraft 2020-04-21

Tider i genomförandet

- Projektering Bygghandlingar Q1 2022 - Q3-2022
- Upphandling byggproduktion Q3-2022 - Q4-2022
- Byggproduktion Q1-2023 - Q1-2025
- Inflyttning Q4-2024 - Q1-2025

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 371 miljoner kronor.

I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om ca 6 procent av totalentreprenadkostnaden det vill säga cirka 14,4 miljoner kronor.

Upparbetat i projektet vid genomförandebeslut är cirka 18 miljoner kronor.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen i bilagan till detta ärende.

Risker

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

1. Entreprenadsumman ökar på grund av osäkert marknadsläge med ökade material och lönekostnader.
2. SL, arbeten nära spårtrafik. Höga viten för stopp.
3. Annan byggherre, Keywe, som vi delar kvartersgata med. Trångt under vissa delar av produktionen.
4. Mark-och grundkostnad ökar.
5. Exploateringsarbetena blir försenade och vår tidplan skjuts.

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

1. Kontinuerlig ekonomiavstämning med entreprenör, eventuellt inköp av material tidigare för att säkerställa att vi håller kostnaden. Samt en budgetreserv.
2. Produktionsplanering och viss riskavsättning.
3. Bra dialog och regelbundna planeringsmöten, samt riskavsättning.
4. Bra handlingar och underlag, samt en budgetreserv.
5. Tät dialog med exploateringskontoret och dess entreprenör. Liten marginal i vår tidplan.

Avsteg mot projekteringsanvisningarna

Projektet innefattar samtliga avvikelser som Stockholmshusens gestaltningsprogram samt rums- och tekniska beskrivningar innebär. Stockholmshusen följer inte i detalj bolagets normala projekteringsanvisningar, utan standard för Stockholmshusen utvecklas i projekten tillsammans med TE.

Uppföljning

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

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 eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av lägesredovisningar.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för staden, då projektet tillför 125 nyproducerade hyresbostäder och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga ca 140 000 nya bostäder fram till 2040. Det bidrar även till att uppnå planen Fokus Hagsätra-Rågsved samt projektet Stockholmshusens mål.

Bilagor

Bilaga 1 – Värdeberäkning daterad 2022-08-17 (SEKRETESS)