

2022-04-06

Handläggare: Pär Nordh
E-post: par.nordh@stockholmshem.se
Telefon: 076-1239753

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i Kv. Utombordaren 2

Genomförandebeslut



Genomförandebeslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av nyproduktion i kv. Utombordaren 2, i Bromma, som omfattar 166 bostäder, LSS boende med 5 lägenheter, 3 stycken lokaler samt ett garage med 54 p-platser till en total investeringsutgift om 565 Mkr inklusive moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande genomförandet av projektet Kv Utombordaren 2.

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Avdelningschef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla våra ägardirektiv, att investera 565 Mkr i nyproduktion av 166 hyresbostäder inom tomträtten Utombordaren 2 längs Karlsbodavägen i Bromma. I budgeten ingår buffert för risker bl.a. ökade kostnader för bergschakt samt bygg- och materialkostnader med anledning av världsläget

Med hänsyn tagen till indexuppräkning är investeringen i nivå med inriktningsbeslutet från 2017.

Projektet befinner sig för närvarande i fas av inlämnat bygglov samt ute på förfrågan för genomförande som en totalentreprenad med beräknad produktionsstart i hösten 2022.

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.

Projektet ingår i laga kraft vunnna DP 2014-17690-54 som antogs 2020-03-17. Markanvisningsavtal är verkställt av exploateringsnämnden 2014-04-13. Fastigheten är bildad och heter "Utombordaren 2". Exploateringsavtal är påskrivet 2020-06-09. Tomträttsavtal med exploateringskontoret skrivs på och verkställs efter att AB Stockholmshem tecknat Totalentreprenadsavtal.

Ärendet

Nuläge

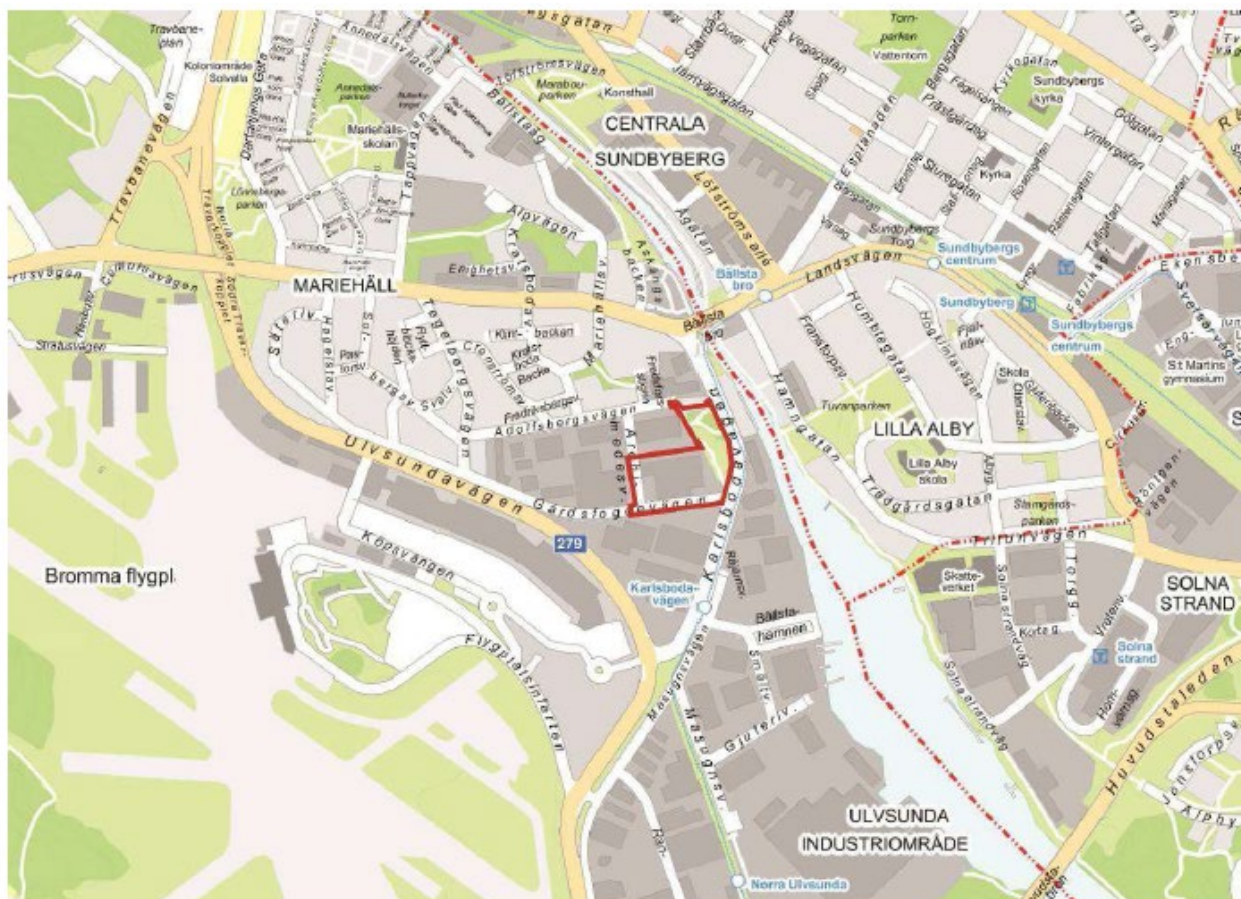
Mariehäll 1:10 ägs av staden och del av fastigheten markanvisades till AB Stockholmshem för ca 150 lägenheter av exploateringsnämnden 2014.

Mariehäll är ett gammalt industriområde, med industrier från 1800-talet och framåt. Industrin var koncentrerad kring Bällstaviken och Bällstaån. Det byggdes också arbetarbostäder i form av småhus och små flerbostadshus i området.

I Annedal och östra Mariehäll har en snabb utveckling från industriverksamheter till bostäder. Läget är attraktivt nära Sundbybergs centrum, med service och god kollektivtrafik, Bällstaviken/Bällstaån, den nya Tvärbanan Alvik-Solna och handelsområdet Bromma Blocks. Sundbyberg bygger många bostäder på sin sida av Bällstaviken.

Det aktuella planområdet ligger nära riksintresset Stockholm-Bromma flygplats, som ger höjdbegränsningar och bullerstörningar.

AB Stockholmshems tomträtt som heter Utombordaren 2 och är avstyckad från stadens fastighet Mariehäll 1:10.



Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, skrev AB Stockholmshem år 2014 markanvisningsavtal och sedermera exploateringsavtal med staden för att bidra till utbyggnaden av området. Vi har ansökt om bygglov och har för avsikt att skriva totalentreprenadavtal och tomträttsavtal i syfte att påbörja exploateringen av området.

Åtgärder

Planområdet består av Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10, som gränsar till industri och handel samt gator med tung trafik. För att det skall bli lämpligt att bo här läggs stor vikt på utformningen av det offentliga rummet, där fotgängare prioriteras.

Bottenvåningarnas fasad mot gator och torg, d.v.s. de ytor där människor rör sig, skall utföras med särskilt hög gestaltningsambition, hög materialkvalitet med god hållbarhet och välutförda detaljer.



Stockholmshems kvarter placeras inom Mariehäll 1:10, utmed västra sidan av Karls-bodavägen. I västerläge, anläggs bostadsgården ovanpå ett överbyggt garage. I bottenvåningen lokaliseras entréer till bostäderna, cykelrum, tvättstugor, m.m. samt lokaler.

Alla trapphus är genomgående och tillgängliga från både gårds- och parksidan. Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar och tillgång till balkong eller uteplats.

I grannkvarteret Archimedes 1 planerar ALM Equity AB att bygga ca 600 bostadsrätter kompletterat med verksamheter i delar av bottenvåningarna. Huvudparten av de befintliga byggnaderna behålls men konverteras till bostadsändamål.

Mellan bostadskvarteren skapar Stockholms Stad ett nytt barnvänligt fotgängarstråk med park, lekplats och torg.

Marknadsförutsättningar

Fastigheterna ligger nära tvärbanans hållplats ca 100-200 meter. Med 3 minuters restid till Sundbybergs C, respektive 8 min till Alvik, med byte till T-bana.

Närhet till handelsplatsen Bromma Blocks. Bra service i Sundbybergs centrum med livsmedelsbutiker, apotek, restauranger, café, frisör, blommor mm

Med planer på ett stort antal smålägenheter i kvarteret intill och en hög nyproduktion i Mariehäll på senare år (som ökat andelen fyror till en högre andel än i staden som helhet), finns det stöd för en hög andel tvåor i aktuella projekt. Vilket även är den generellt mest efterfrågade lägenhetsstorleken vid förmedling via Bostadsförmedlingen.

Lägenhetsfördelning i bygglovshandling

1 RoK	ca 35 kvm	57 st.	34 %
2 RoK	ca 63 kvm	46 st.	28 %
3 RoK	ca 75 kvm	63 st.	39 %

Totalt byggs 166 st lägenheter.

Gruppboende

5 stycken lägenheter för LSS boende är inplanerade i projektet.

Lokaler

I projektet finns det 3 stycken lokaler i storlek från ca 70-120 m². I marknadsanalys gällande tänkbara lokalverksamheter finns restaurang, mäklare, kontor, frisör och hemtjänst som tänkbara hyresgäster.

Parkering

54 parkeringsplatser för bilar anordnas i projekt vidbyggt garage.

Gröna pekeringstal med mobilitetstjänster motsvarande medelnivå (15%) kommer att anordnas.

Det innebär ett grönt parkeringstal om 0,35 p-platser per lägenhet.

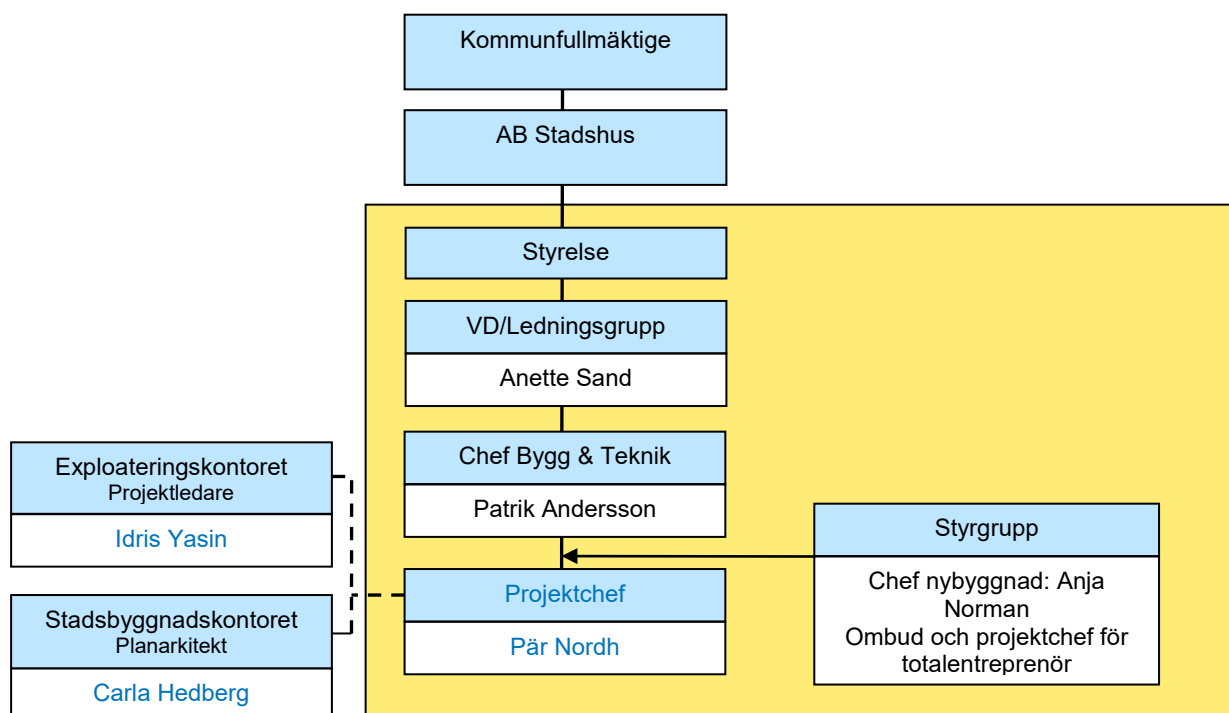
461 plaster anordnas för cykelparkering.

Genomförande

Projektet kommer att genomföras som en Totalentreprenad där delar av markentreprenaden utförs mot i förfrågningsunderlaget angivna mängder i MF (mängdförteckning) som har prisats av totalentreprenören i anbudet.

Just nu befinner sig projektet i upphandlingsfasen samt väntan på att inlämnat bygglov skall godkännas.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om markanvisning i Expl.nämnden	140317
Beslut om start-PM i SBN	2015-03
Inriktningsbeslut taget i AB Sh's LG	170907
Planen i laga kraft	200317
Exploateringsavtal tecknat	200609
Beslut om bygglov	prel juli-22

Tider i genomförandet

Bygghandlingsprojektering	Q2-Q3 22
Upphandling byggproduktion	Q2-nov 22
Byggproduktion	Q3 23-Q4 24
Inflyttning	prel Q3 24-Q1 25

Ekonomi

Vid inriktningsbeslutet för projektet som antogs 2017 var den bedömda investeringen 471 Mkr. Den nu bedömda investeringen är kalkylerad till en total projektkostnad inkl. mervärdeskatt till 565 Mkr. Ökning är beroende på att projektet ökat från 150 till 166 lägenheter samt indexuppräknning av kostnaderna sedan tiden från inriktningsbeslutet. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om ca 10 % på ingående entreprenadkostnad.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholms shems investering redovisas i värdeberäkningen, se bilaga 1 och 2. (SEKRETESS)

Risker

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

- Kostnaden för bergschakt (sprängning, schakt, sulfidberg, sanering)
- Förseningar i tidsplanen och därmed fördröjningar pga samordningsrisker med övriga aktörer i inom planområdet (Exploateringskontoret, ALM, ledningsägare)
- Ökade bygg- och materialkostnader med anledning av världsläget

Våra åtgärder för att hantera riskerna i ovan är:

- Omfattande utredningar för bergschakt och markarbeten har utförts i system- och förfrågningsunderlagsprojekteringen. Under utförandefasen kommer en bergssakkunnig att anlitas för att bevaka Beställarens intressen gällande mängder och utförande av anlitad totalentreprenör.
- Kontinuerlig hålla samordningsmöten med entreprenör och ledningsägare.
- Ca 10% av totalentreprenadsumman är avsatt som riskbuffert för sannolika ändrings och tilläggssarbeten och kostnadsökningar på grund av världsläget.

Avsteg mot projekteringsanvisningarna

Inga betydande avsteg är planerade.

Uppföljning

Rapportering sker regelbundet till nyproduktionschef 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 avvikelser enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Nybyggnadsenheten tillsammans med avdelningschef för Bygg & Teknik har berett ärendet.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden, då projektet tillför 166 nyproducerade hyresbostäder och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga ca 140 000 nya bostäder fram till 2030.

Bilagor

Bilaga 1 – Värdeberäkning dat. 2022-04-06 (SEKRETESS)