

Stockholmshem

9 september 2015

Utdrag ur protokoll fört vid AB Stockholmsheds styrelsemöte
den 27 augusti 2015.

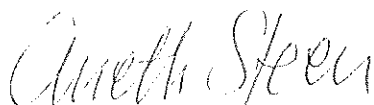
§ 8 Genomförandebeslut bostadsombyggnad Valla Torg med
Grow Smarter

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av ombyggnation av Valla torg-området för 550 Mkr godkänns.
2. Hemställs att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av ombyggnation av Valla torg-området för 550 Mkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM
VD-staben



Anette Steen
Sekreterare

Handläggare: Eva Lenngren
E-post: eva.lenngren@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 320

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad av bostäder i Valla torg-området, Årsta, i samband med Stadens EU-projekt GrowSmarter

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Genomförandet av ombyggnation av Valla torg-området för 550 Mkr godkänns.
2. Hemställs att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av ombyggnation av Valla torg-området för 550 Mkr
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Mikael Källqvist
Tf VD

Bakgrund

Valla gård som ursprungligen var ett torp under Årsta låg tidigare på platsen men i början av 60-talet fick den ge plats för den nya bebyggelsen som ritades av HSB:s arkitektkontor och arkitekt Paul Hedqvist. Den nya bebyggelsen var mer storskalig än tidigare och gjorde att Årsta växte mot Årstafältet.

Stockholmsshems område Valla torg, bestående av 302 lägenheter från början av 1960-talet, har statusbesiktigats och är i stort behov av genomgripande renovering.

Stockholms stad har blivit utsedd att leda det europeiska prestigeprojektet GrowSmarter. Projektet handlar om hur städer med hjälp av smarta miljötekniklösningar kan skapa fler jobb och växa samtidigt som de blir mer energieffektiva, lättframkomliga och attraktiva för invånarna. Lösningarna ska testas i olika områden i Stockholm, bland annat i Stockholmsshems område Valla torg i Årsta.

I GrowSmarter deltar åtta europeiska städer och ett antal miljöteknikföretag. Stockholm, Barcelona och Köln är projektets lighthouse-städer vilket innebär att visningsområden kommer att finnas i dessa städer. Stadsdelarna i Stockholm har blivit utvalda till visningsområden därför att de anses representativa för många europeiska städer. Valla torg är ett område på väg att förtätas med flerbostadshus och i stort behov av renovering. Andra områden i Stockholm som deltar i

projektet i mindre skala är Slakthusområdet och Hammarby Sjöstad. Projektet löper från 2015-2019 och upprustningen av områdena pågår från 2015-2016 till 2017-2018.



Nuläge

Fastigheterna inom Valla torg-området är Bjuren 2, Idlången 3, Sävlången 1 och Sävlången 2 med byggnadsår 1961. Idag inrymmer fastigheterna 302 lägenheter fördelade på 2 st lamellhus med 4 våningar och 4 st punkthus med 14 våningar. Uthyrbar area för bostäder är 22 954 m². I byggnaderna finns även ett antal lokaler med uthyrbar area 2 583 m².

Fördelningen av lägenheter är: 4 st 6:or, 13 st 5:or, 55 st 4:or, 163 st 3:or, 36 st 2:or och 31 st 1:or. 39 % av de boende i 3:or till 5:or är 65 år och äldre.

Nuvarande faktisk medelhya är 927 kr/m² och år. För en lägenhet om 3 rok om 77 m² motsvarar det en hyra om 5 948 kr/månad.

Nuvarande bedömd energianvändning är 155 kWh/ m² A-temp, varav fastighetsel ingår med ca 10 kW, (A-temp är den invändiga arean för våningsplan, vindsplan och källarplan som värms till mer än 10 °C i byggnaden). Energianvändningen är som i äldre fastighetsbestånd hög och energieffektiviserande och miljöförbättrande åtgärder behöver utföras vid planerad genomgripande renovering.

Dagens skick på byggnaderna framgår av tidigare statusbesiktningar och fördjupade inventeringar. Nuvarande värme-, vatten-, avloppsledningar och stammar är över 50 år gamla och i behov av utbyte för att reducera och undvika vattenskador. Badrum/våtrum behöver totalrenoveras med branschgodkända tätskikt och ny plattsättning av väggkakel och golvklinker samt tillgänglighetsanpassas. Kök behöver renoveras och anpassas efter stambyten till dagens gällande arbetsmiljö/bänkhöjder, vattensäkerhets- och VVS-branschkrav mm. Kyl/frys behöver bytas och ersättas med nya större miljöklassade enheter.

Byggnadernas fasader, fönster, balkongskärmar och tak behöver renoveras. Hissar och tvättstugor förnyas. De gamla VA- och värmeledningarna i mark behöver ersättas. De gamla el-installationerna behöver bytas och anpassas till dagens bransch- och elsäkerhetskrav mm.

Samrådsförfarande pågår med en samrådsgrupp där representanter från boende, Hyresgästföreningen och Stockholmshem ingår där vi samråder om upprustningsnivåer, allmänna utrymmen och utemiljö.



Ombyggnation

Ombyggnation genomförs i 302 lägenheter fördelade i 6 st byggnader och befintliga lokaler. Den omfattar tekniska system som värmesystem, avloppssystem, ventilationssystem och elinstallationer, fasader med tilläggsisolering, fönster, yttertak, balkonger, allmänna utrymmen, lägenheter, ljudisolering, brandskydd, tillgänglighet och utomhusmiljö. Upprustningen kommer att innebära standardhöjande åtgärder som är hyreshöjande. Dessa åtgärder i ombyggnationen har inget samband med Stockholms stads GrowSmarter-projekt förutom tidsaspekten.

För GrowSmarter-delen kommer dessutom byggnaderna att upprustas med mer effektiva och hållbara lösningar i fokus, exempelvis energisparande fönster, solceller och andra energieffektiviserande tekniska lösningar och smarta sopsugar. Dessa åtgärder är inte hyresgrundande. De åtgärder som utförs inom GrowSmarter innebär att energianvändningen efter ombyggnad sjunker från 155 till 55 kWh/ m² A-temp att jämföra med 92 kWh/ m² A-temp vid en mer traditionell ombyggnad.

Friliggande och anslutande lokaler och parkeringsplatser vid Valla torg planeras att rivas i senare skede för att ge plats för ca 160 st framtida bostäder i östra delen och preliminärt ca 140 st bostäder och lokaler i västra delen.

En visningslokal kommer att iordningställas och fungera som en samlingslokal där hyresgäster, intressenter, industriparters, företrädare för staden och media kan få information.

Hyresgäster evakueras under respektive etapp till utplockade ordinarie lägenheter och till planerade nyproducerade tillfälliga bostäder med placering i nordöstra delen av Årstafältet. Flyttning och magasinering av möbler mm sker genom flyttfirma och bekostas av Stockholmshem. En ombyggnadskonsulent har avdelats för att ta hand om hyresgästkontakterna. Evakueringstid för hyresgästerna är beräknad till mellan 8 – 12 månader. Ca 125 lägenheter behöver evakueras under större delen av ombyggnadstiden.

Totala befintliga ytor som ingår i ombyggnaden:
 $22\,954\text{ m}^2\text{ BOA} + 738\text{ m}^2\text{ LOA} = 23\,692\text{ m}^2\text{ BOA \& LOA}$.

Genomförande

Förstudieskede/inventering har genomförts och samtliga lägenheter kommer att besökas/inventeras i god tid före evakuering och byggstart. Programskede/preliminära programhandlingar och program har utförts. Upphandling av entreprenör med 2-stegsavrop är genomförd och villkorad av stadens beslut.

Projektering tillsammans med upphandlad entreprenör påbörjas i augusti och slutförs under hösten.

Genomförandebeslut (LG, Styrelse, Stockholms Stadshus AB, Stockholms stad KS och KF) baserade på bedömda projektkostnader/genomförandekalkyler för ombyggnadsprojektet kopplat till GrowSmarter, med start augusti månad och stadens KF godkännande av genomförandebeslut senast i början av december 2015.

Ansökan bygglov kommer att lämnas efter sensommaren. Informativt möte med redovisning av upprättade preliminära handlingar har redan genomförts med bygglovshandläggare. Enligt genomförd villkorad upphandling/kommer avrop steg 2, TE med större UE kommer att slutföras efter stadens godkännande av genomförandebeslut, erhållet bygglov och hyresgästgodkännande.

Produktion ombyggnad 4 punkthus (färdigställandetakt/produktionstakt 2,5 lägenheter/vecka) med planerad produktionsstart januari-februari 2016. Produktion ombyggnad 2 lamellhus (färdigställandetakt/produktionstakt 2,0 lägenheter/vecka) med planerad produktionsstart juni-juli 2016. Utflyttning hyresgäster till temporärt boende (evakuering) planeras att starta januari-februari 2016. Återinflyttning av hyresgäster planeras att starta mars 2017. Hela ombyggnadsprojektet planeras att bli färdigställt augusti 2018, efter totalt ca 2,5 års byggtid.

Organisation och ansvarsfördelning

Distriktschef: Sonny Söderström
Områdeschef, tillika beställare: Tina Anjeling Danielsson
Kundförvaltare: Alexander Thylén
Projektchef: Hans Magnusson
Ombyggnadskonsulent: Joakim Norling
Hållbarhetsstrateg: Åsa Stenmark

Tidplan

Förstudie och inledande inventering	2014-12-01-2015-03-31
Programskede/programhandlingar	2015-03-31-2015-06-31
Beslut för genomförande i ledningsgruppen	2015-08-18
Beslut för genomförande i styrelsen	2015-08-27
Godkännande av Stockholms stadshus AB	2015-
Godkännande Stockholms stad KS och KF	2015-

Tider i genomförandet:

Upphandling TE/ABT 06 samverkan	2015-03 till 2015-05
Systemhandlingsskede	2015-08 till 2015-09
Genomförandebeslut	2015-08 till 2015-12
Bygglovshandlingar och FU	2015-09 till 2015-10
Upphandling/avrop steg 2, TE	2015-10 till 2015-12
Byggproduktion 4 punkthus	2016-01 till 2018-08
Byggproduktion 2 lamellhus	2016-06 till 2018-06
Evakuering hyresgäster	2016-01 till 2018-06
Återinflyttning	Etappvis med start 2017-03

Ekonomi

Genomförandekalkyler för ombyggnad är upprättade inkl. evakuering av boende, ersättningar för störningar av lokaler mm. Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 550 Mkr inkl. bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 Mkr.

Värdeberäkning har gjorts daterad 2015-08-04. Beräkningen är gjord på en medelhyra efter upprustningen om ca 1 400 kr/ m² och år. För en trea om 77 m² innebär det en hyra på 8 983 kr/månad. Hyresförhandling pågår. Hyresrabatt har i förhandling föreslagits att ges år 1-3 och därefter en eventuell personlig kvarboenderabatt.

Fördelning av investeringen över projektets genomförande:

År	2015	2016	2017	2018
Arbete	Projektering & förberedande arbeten	Produktion	Produktion	Produktion & inflyttning

Hittills nedlagda kostnader ca 8 Mkr (ca 1,5 % av bedömd projektkostnad).

Risker

1. Försenat godkännande från hyresgäster samt överklagan.
2. Tillgång till evakueringslägenheter.
3. Bygglov och nyproduktion för temporära/tillfälliga bostäder.
4. Hinder och störningar under produktion.
5. Fördyringar produktion p g a pressad tidplan.

Åtgärderna för att hantera dessa risker är:

1. Tydligare ramar inför samråd vad som går att påverka samt även hyresnivåer etc. som kommuniceras ut i förhand.
2. Leta evakueringsmöjligheter.
3. Kontakt med staden.
4. Samordning.
5. God planering och upphandlingar i samråd med vald entreprenör.

Uppföljning

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd budget sker till Stockholms hems ledningsgrupp enligt ordinarie tertialrapportering och koncernstyrelsen samt kommunfullmäktige enligt stadens projektstyrningsmetod för större investeringar.

Samordning och uppföljning med staden/Miljöförvaltningen och industripartners för GrowSmarter. KTH ansvarar för en extern utvärdering av EU-projektet GrowSmarter.

Uppföljning för hyresgästerna sker efter färdigställande och inflyttning genom NKI-undersökning.

Bolagets analys och bedömning

Upprustningen är en del i stadens projekt GrowSmarter och resulterar i en bättre boendemiljö och ett bättre förvaltad område med minskad energiförbrukning, bättre hållbarhet, tryggare, attraktivare och smartare lösningar.

GrowSmarters mål är 60% energibesparing, men beräknad och bedömd möjlig energibesparing för ombyggnaden i Valla torg-området i Årsta är ca 65%, vilket ger möjlig energibesparing från nuvarande energianvändning på 155 kWh/ m² A-temp, ner till rekordlåg energianvändning på i snitt 55kWh/ m². Detta motsvarar stadens idag gällande målsättning för nyproduktion.

Medverkande i ombyggnad enligt GrowSmarter ger fördjupade kunskaper i energieffektivisering, hållbara lösningar och kontroll och styrning under driftskede. Dessa kunskaper och erfarenhetsåtervinningar ger möjligheter att även uppnå låga energianvändningar i andra kommande ombyggnader.