

Handläggare: Mikael Källqvist  
E-post: mikael.kallqvist@stockholmshem.se  
Telefon: 08-508 39 500

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## **Nyproduktion av bostäder, Rosenlundsparken, Södermalm**

### **Inriktningsbeslut**

#### **Förslag till beslut**

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningsbeslut för nybyggnad av ca 123 bostäder i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 422 mnkr godkänns.
2. Hemställs att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av nybyggnad i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 422 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh  
VD

#### **Sammanfattning**

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, att investera 422 mnkr i nyproduktion av cirka 123 hyresbostäder samt lokaler i västra delen i Rosenlundsparken på Södermalm.

Genom projektet utvecklas ett relativt nedgånget och otrött område till ett attraktivt bostadsområde med butiker, nya förskolelokaler och upprustade grönytor med trivsammare och mer användbar park.

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan som möjliggör ca 200 bostäder med parkering i garage, sex avdelningar förskola och lokaler för centrumändamål som butiker och kaféverksamhet. Av de 200 bostäderna planerar JM bygga 70 bostadsrättslägenheter. Enligt förslaget skall staden bygga en buss- och cykelgata, nya parkytor samt rusta upp befintliga parkytor.

Stadsbyggnadskontoret har även upprättat förslag till tillägg till detaljplan för angränsande boendefastigheter Kv. Linjalen och kv. Ögonmättet, som ägs och förvaltas av Stockholmshem. Planerade förslag möjliggör ett trivsammare och attraktivare boende i hela området.

## **Bakgrund**

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar att bygga cirka 100 000 nya lägenheter fram till 2030 och Stockholmshem ska bidra till att uppnå detta mål.

Bolaget ska därför enligt ägardirektiv och inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nyproduktion samt bidra till nyproduktion av 15 000 nya lägenheter under åren 2011-2014.

Enligt ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB ska Stockholmshem bedriva en aktiv förvaltning av sitt fastighetsbestånd vilket kan innebära både köp och försäljning av fastigheter.

Enligt Stockholmshems arbetsordning ska inriktningsbeslut och genomförande beslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

## **Ärendet**

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, anvisade Exploateringsnämnden mark för ca 200 bostadslägenheter, förskola och kommersiella lokaler inom Södermalm 9:15 m.fl. till AB Stockholmshem och JM AB i april år 2012. Samtidigt godkände SBN Startpromemoria för planläggning, framtagen av Stadsbyggnadskontoret och beslutade att planarbete skulle påbörjas.

Marken ägs av Stockholm stad och är tidigare planlagd som parkmark.

Kvartersmarken för Stockholmshems bostäder skall upplåtas med tomträtt och bostäderna skall upplåtas med hyresrätt.

## Nuläge

Detaljplaneområdet är på Södermalm i Stockholms innerstad. Rosenlundsparken, tillika planområdet, är beläget centralt på Södermalm mellan Magnus Ladulåsgatan i norr och Hallandsgatan i söder. Marken är parkmark och ägs av staden. Idag finns privat förskola med tre avdelningar på tomten. Verksamheten skall flyttas och byggnaderna rivs.

Det aktuella området på Södermalm påverkas idag till viss del av vård och vårdboende för personer med problem och missbruk vilket skapar en viss otrygghet i området.

### Pågående Planprocess och tidplan:

Planen hanteras med normalt planförfarande. Preliminär tidplan enligt följande:

- Plansamråd v12-17 2013
- Arkitekttävling besked vinnare 21/5 2013
- Granskning Q4 2013
- Antagande i SBN Q1 2014
- Möjlig byggstart tidigast hösten 2014, beroende av eventuella överklaganden

Gemensamt samrådsmöte om förslag till detaljplan och för tilläggsplan för angränsade befintliga bostadskvarter, kv. Linjalen och Ögonmättet genomfördes 2013-04-09. Planförslaget visades under tiden 2013-04-19 – 2013-04-23 i Tekniska Nämndhuset.

En arkitekttävling för en fristående byggnad, Parkhuset är genomförd och tävlingsbidragen ställdes ut i Tekniska Nämndhuset mellan 12-16 april. Skriftliga synpunkter på planförslaget skulle ha inlämnats senast 23 april 2013.

Samrådogörelse/Tjut Redovisning samråd och beslut om granskning var planerat till 20 maj och ställningstagande i SBN den 13 juni 2013. Försening för dessa planerade datum har aviserats.

Granskning och granskningsutlåtande 4:e kvartalet 2013 och antagande av KF och laga kraft detaljplanen 1:a kvartalet 2014, under förutsättning att inga förseningar sker p.g.a. större förändringar eller överklaganden.

Uppskattning av marknadsvärde- kalkylresultat utfördes under november 2011.

Programhandlingar är upprättade av Stockholms hem och kalkylerade, med en kostnadsnivå understigande marknadsvärdet.

### Mål och syfte

Planförslagets syfte är att öka nord-sydliga samband i västra delen av Södermalm genom att förlänga Swedenborgsgatan samt komplettera stadsstrukturen med nya bostäder och lokaler. En vidare målsättning med förslaget är att förstärka Rosenlundsparkens gröna kvaliteter och utveckla dess funktion som attraktiv stadspark.

Stadsbyggnadskontoret har i samverkan med exploateringskontoret, Stockholms hem och JM AB upprättat förslag till detaljplan, med avsikt att uppföra ca 200 goda hyresbostäder, förskoleverksamhet i nya lokaler och kompletterande butikslokaler, caféverksamhet i ett trivsammare upprustat parkområde med bättre belysning.

Genomförandet enligt detaljplaneförslaget kommer att göra området mer eftertraktat att bo i och en tryggare boendemiljö med upprustade parker, bättre förskolor, möjlighet till trivsamt café och servicebutiker, samt tillgänglighet till området för de boende förbättras.

### Åtgärder

Genom projektet utvecklas ett relativt nedgånget område med låg trygghetskänsla till ett attraktivt innerstadsområde med butiker i gatuplanet och möjligheter till en levande gatumiljö. I området skapas ca 200 moderna hyresbostäder (varav JM cirka 70 lägenheter med bostadsrätt) i en heterogen miljö bestående av både gamla och nya hus. Vidare skapas en ny förskola med sex avdelningar samt butiks- och cafélokaler.

Bilparkering för boende i kvarteret anordnas genom dels nya parkeringsgarage och dels med befintliga inte fullt uthyrda parkeringsplatser i befintligt parkeringsgarage i kv. Linjalen.

Byggnadernas höjd varierar från 7 till nio våningar.

Objektet, Rosenlundsparken, tillika planområdet, är beläget mellan Magnus Ladulås-gatan i norr och Hallandsgatan i söder och omfattar:

Kvartersbyggnad med 8-9 våningar + källare samt en fristående flerbostadshus, Parkhuset med 7-8 våningar, beroende på förslag.

7-9 våningar                      BTA (Ljus) ca 12 500 m<sup>2</sup>

C:a 123 lägenheter              BOA c:a 9 010 m<sup>2</sup>

Lokaler                              LOA c:a 820 m<sup>2</sup> varav förskola ca 430 m<sup>2</sup>

BOA + LOA = 9 830 m<sup>2</sup>

Garageplatser:                      P-tal: 0,55

19 garageplatser i nybyggnad + behov av cirka 49 platser i befintligt garage i kv. Linjalen, där parkeringsköp medges i detaljplanen.

Arkitekttävling för Parkhuset avslutad, men ytor mm är preliminära.

Unika förutsättningar för projektet: byggnaden, Parkhuset skall utföras med nyskapande arkitektur av hög kvalitet och bottenvåningen utformas med lokaler för centrumändamål med möjligheter för restaurang- eller kaféverksamhet.

Lägenheterna utformas enligt Stockholmskretsens Standard nivå Plus.

Ljudklass B gäller, med avsteget att tyst rum i bostaden inte behöver utföras.

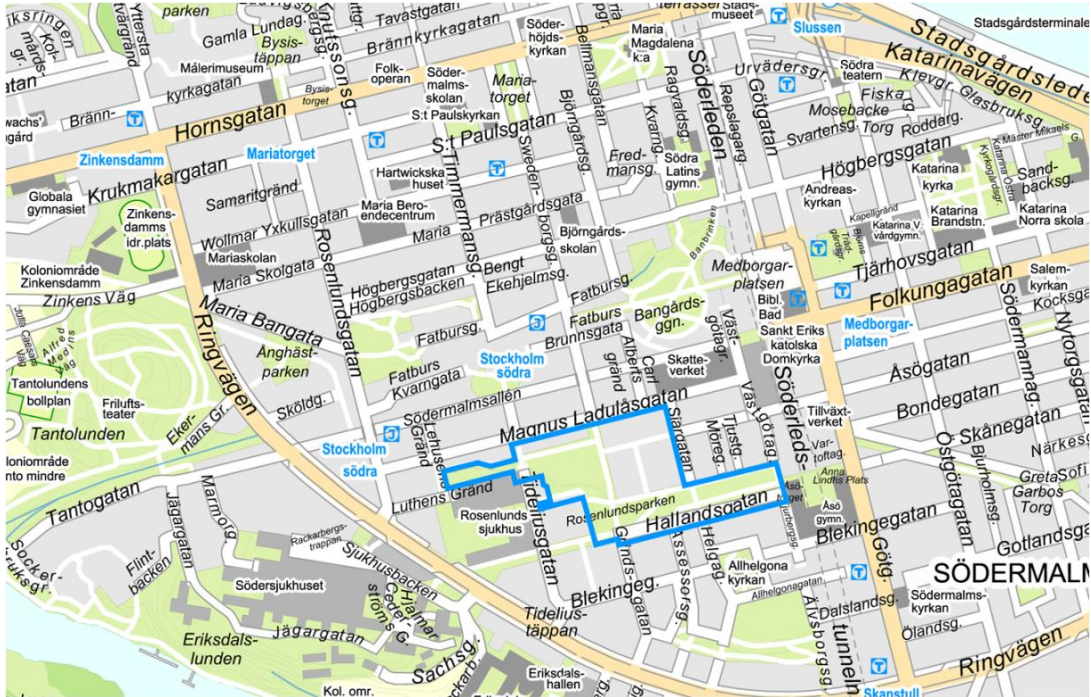
Sopsugsledningar ansluts till befintlig sopsugsanläggning.

### Miljö

Stockholmskretsens följer stadens högt ställda ambitioner för energianvändning med låg andel primärenergi. Energiförbrukning är beräknad till max 55kWh/kvm/år köpt energi exklusive hushållsel.

För projektet gäller Miljöbyggnadskrav Silver i Swedish Green building council.

# Planområdet





**Vy från söder**



**Vy från norra gatan**

Stockholmsshems planerade nyproduktion består av två byggnader, varav ett bostadskvarter med 99 lägenheter och ett fristående hus, tävlingsbyggnaden/ Parkhuset med 24 lägenheter, totalt cirka 123 lägenheter.

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats. En hög kvalitet planeras avseende den upplevda kvaliteten.

Projektet förutsätter att Stadsdelsförvaltningen river befintliga byggnader med pågående förskoleverksamhet och flyttar in i nybyggda förskolelokaler de planerade bostadshusen. De nya byggnaderna uppförs i upp till åtta våningar ovan mark, till detta kommer ett källarplan och garage och driftutrymmen under mark.

Närmare 40 % av Södermalms bostäder utgörs av enrummare med kök/kokvrå och ca 13 % utgörs av 4 rok eller större lägenheter. Vi har därför satsat på en jämn fördelning av lägenhetsstorlekar från 2 till 3 rum och kök samt färre lägenheter med 4 rum och kök, d.v.s. målgruppen är i huvudsak parboende och barnfamiljer.

### **Lägenhetsfördelning totalt**

2 RoK	48-54 kvm	45 st.	37 %
3 RoK	73-89 kvm	51 st.	41 %
4 RoK	84-90 kvm	27 st.	22 %

Totalt cirka 123 lägenheter, inklusive valt alternativ för Parkhuset

LÄGENHETSFÖRDELNING		Parkhuset	Kvarteret	Totalt
typ	kvm			
2 RoK	48-54	0	45	45
3 RoK	73-89	0	51	51
4 RoK	84-90	24	3	27
<b>totalt</b>		<b>24</b>	<b>99</b>	<b>123</b>

### **Lokaler**

Förskola med 3 avdelningar i vår del (exkl. 3 i JM:s del) 425 kvm



Lokaler för butik, café mm

395 kvm

-----  
Totala lokalytor: 820 kvm LOA

### **Parkeringsgarage**

Garageinfarter sker genom husen och med parkering under gården inryms totalt 19 parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,55 p-platser per lägenhet. Utöver parkering i den nybyggda fastigheten kommer befintliga garageplatser i kv. Linjalen användas och till viss del kantstensparkering på gata.

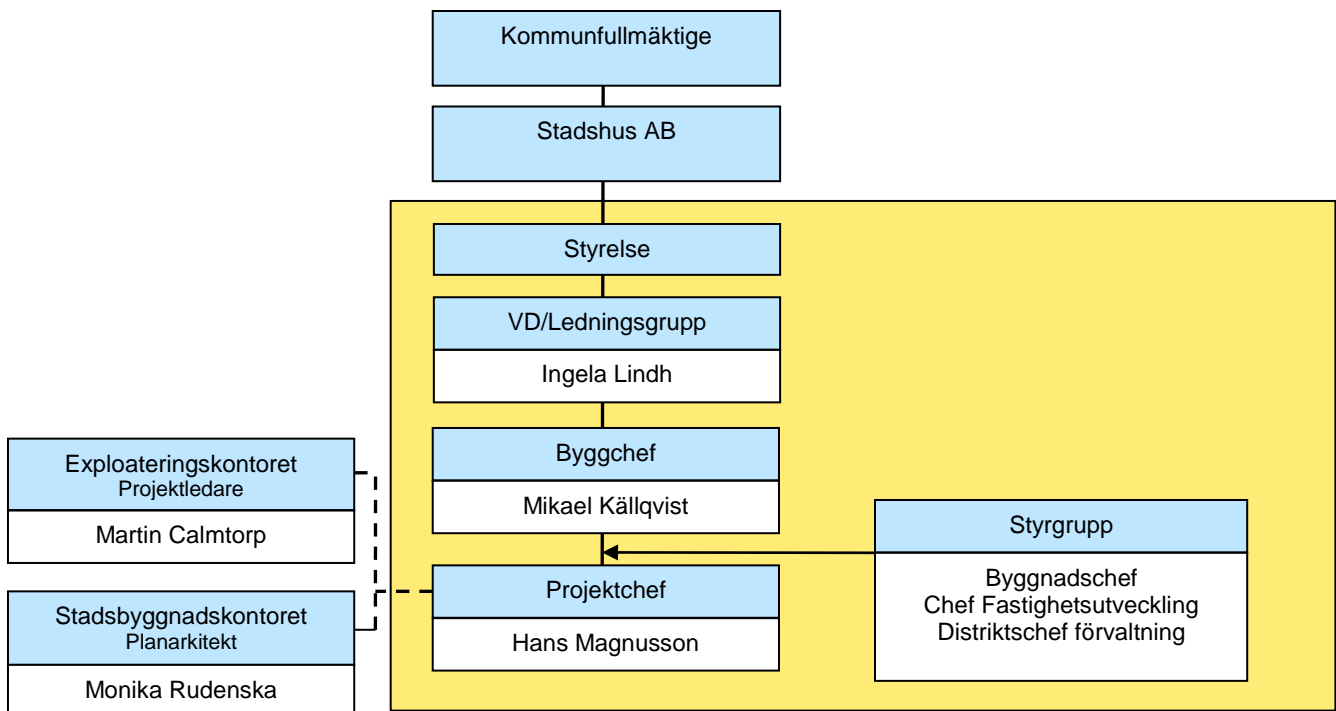
### **Projektering**

Projektering av systemhandlingar, förfrågningsunderlag (FU) genomförs med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter. Vid skedesskiftet genomförs en fördjupad genomgång av det projekterade med bl.a. en s.k. samgranskning av de olika disciplinerna samt en validering och verifiering av uppsatta mål i projektet (projektplanen).

Just nu befinner sig projektet i övergången mellan programskedet och systemskedet.

Uppförandet kommer att genomföras som en totalentreprenad i samverkan.

### **Organisation och ansvarsfördelning**



### **Tidsplan**

I april 2012 anvisade Exploateringsnämnden mark för ca 200 bostadslägenheter, förskola och kommersiella lokaler inom fastigheten Södermalm 9:15 m.fl. till AB Stockholms hem och JM AB. Samtidigt godkände SBN Startpromemoria för planläggning, framtagen av Stadsbyggnadskontoret och beslutade att planarbete skulle påbörjas .

Beslut om start-PM i SBN	2012-04-19 enligt ovan
Ställningstagande efter samråd i SBN	2013-05-25 enligt plan (försening aviserad)
Beslut om antagande i SBN, planeras till	2013-06-13 enligt plan (försening aviserad)
Granskning av detaljplan	4 kvartalet 2013, enligt plan
Antagen i KF och planen i laga kraft	1 kvartalet 2014, enligt plan

#### Antagna tider förutsätter att inga förseningar sker genom överklaganden

Kommande planerad beslutsgång:

Inriktningsbeslut i Stockholms hems styrelse	2013-06-04
Inriktningsbeslut i kommun/koncernstyrelse	2013-06-19
Inriktningsbeslut i kommunfullmäktige	2013-09-02

Genomförandebeslut i Stockholms hems styrelse	2014-04-xx
Genomförandebeslut i kommun/koncernstyrelse	2014-05-xx
Genomförandebeslut i kommunfullmäktige	2014-05-xx

#### Tider/Skeden

Följande översiktliga tider gäller för genomförandet av projektet, men förutsätter att inga förseningar sker genom överklaganden:

Förstudie & Programskede:	2012-09 – 2013-03
Detaljplaneskede:	2013-01 – 2014-03
Systemhandlingsskede:	2013-06 – 2013-10
FU & BL-handlingar:	2013-10 – 2013-12
Upphandlingsskede	2014-02 – 2014-06
Bygghandlingsskede:	2014-06 – 2015-02
Produktionsskede:	2014-10 – 2016-10
Inflyttning:	2016-11 – 2016-12

#### **Ekonomi**

Uppskattning av marknadsvärde/kalkylresultat är 422 mnkr, inklusive mervärdesskatt. Total projektkostnad inkl. mervärdesskatt är beräknad på programhandlingar och med vinnande förslag Parkhuset, inklusive nedlagda kostnader, A-tävling med oförutsedda kostnader och budgetreserv.

I budgeten finns en reserv för risker och oförutsedda projektkostnader.



Hittills upparbetat i projektet är ca 7 mnkr, inkl nedlagda kostnader i tidigt skede. Beräknad slutkostnad för projektet, inkl indexuppräknning för kostnadshöjningar och åtgärder för att klara uppsatta energikrav i projektet är 422 mnkr, vilket är lika med nuvarande värderingen. Värderingen har justerats efter A-tävlingen.

Projektering av systemhandlingar med kalkyl baserade på dessa kommer att presenteras vid projektgenomgång för systemhandlingsskedet och genomförandebeslut av VD kommer att inhämtas före detaljplanens utställning för granskning. Tilläggsbeställning för systemhandlingsskedet är godkänt och upphandling konsulter för systemhandlingsskedet kommer att slutföras under juni 2013, d.v.s. efter godkännande av inriktningsbeslut.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga. (SEKRETESS)

### Risker

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

- 1) Risker med förseningar och kompletterande projekteringar p.g.a. överklaganden
- 2) Risker med förseningar med myndighetsbeslut för flyttning av befintliga daghem
- 3) Risker med förseningar av exploateringsarbeten i form av flyttning av befintliga försörjningsledningar i mark och anläggning av nya serviceledningar och gator.
- 4) Risker med grundläggningsarbeten beroende på grundvattennivå, tidigare uppfyllt mark med storsten samt bergschakt och osäker omfattning av pålning och grundförstärkningsåtgärder.
- 5) Försening av JM:s arbeten med garage mm kan påverka och försena vårt färdigställande.

### Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1) Samverka med planavdelningen för positiv information till närboende och i samverkan positivt följa upp eventuella överklaganden.
- 2) Samverka och följa upp Stadsdelsförvaltningens hantering och kommande hyresavtal.
- 3) Samverka med exploateringsavdelningen för tidig projektering och utförande av stadens exploateringsarbeten
- 4) Bevaka och samordna projekteringen av vattentät grundkonstruktion av källare samt av grundförstärkningsarbeten och försiktig sprängning med tillhörande riskbedömning.
- 5) Informera JM och samordna tider och utförande av projektering och byggande.

### Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till byggchefen vid personliga möten med projektchef/ Chef Bygg & Teknik 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 tertiärrapportering. Vid avvikelser enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

### Ärendets beredning

Projektchefen redovisar ärendet för chef Bygg & Teknik, som bereder ärendet i ledningsgruppen innan styrelsemöte.

## **Bolagets analys och bedömning**

Denna investering är bra möjlighet för Staden att tillföra cirka 123 moderna hyreslägenheter i en attraktiv stadsdel i innerstaden, utöver de 70 bostadsrättslägenheter som enligt planerna skall uppföras av JM. Samtidigt omvandlas ett tidigare litet nedgånget och otryggt område till ett tryggare bostadsområde med tilltalande butiker, förskola, parker och grönområden i en ny levande stadsdel med god tillgänglighet till området och bostäderna.

Vid samråd har framträtt en opinion mot stadens planerade bussgata.  
Om detaljplanen inte kommer att överklagas, kan den vinna laga kraft 1:a kvartalet 2014.

De nya moderna lägenheterna för unga och barnfamiljer får ett attraktivt läge på Södermalm, med beräknade bruksvärdeshyror på 2 300 kr/m<sup>2</sup>.

Genomförandet av bostadsprojektet är en acceptabel ekonomisk affär för bolaget.

**Bilaga 1:** Värdeberäkning daterad 2013-05-21 (Uppdaterad efter A-tävling Parkhuset)