

Handläggare: Ylva Segerlind
E-post: ylva.segerlind@stockholmshem.se
Telefon: 08-50839212

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i Kv. Persikan, Södermalm.

Genomförandebeslut



Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandet av nyproduktion i Kv Persikan, som omfattar 151 bostäder, gruppbo­städer, livsmedelsaffär, lokaler och förskola till en total investeringsutgift om 710 mkr inkl .moms.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nyproduktion av 151 bostäder, gruppbo­städer, livsmedelsaffär, lokaler och förskola till en total investeringsutgift om 710 mkr inkl .moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering och produktion.

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Avdelningschef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens Vision 2040 och våra ägardirektiv, att investera 710 Mkr i nyproduktion av 151 hyresbostäder, en förskola (fyra avdelningar) gruppboende samt livsmedelsbutik i en av de byggnader som planeras i kvarteret Persikan, Södermalm.

Bakgrund

I Vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – pekar Stockholms stad ut ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och är en levande stad där alla kan bo. Målet är att år 2040 ha realiserat visionen om att ”*ett högt bostadsbyggande i alla delar av staden har lagt grunden för en väl fungerande bostadsmarknad. I staden finns en mångfald av attraktiva stadsmiljöer och ett brett utbud av bostäder.*”

Totalt planerar Stockholms stad att bygga cirka 140 000 nya bostäder fram till 2040, och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Stockholmshem ska därför successivt dubblera sin nyproduktionstakt till år 2019 till ca 1000 byggstartade lgh/år.

Enligt Stockholmshems arbetsordning ska inriktningsbeslut om investeringar överstigande 300 Mkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

Ärendet

Nuläge

När SL:s bussdepå flyttas till Fredriksdal frigörs stora ytor där det finns möjlighet att bygga nya bostäder. Sju nya stadskvarter med ca 1 160 lägenheter, två förskolor och en ny park planeras i det gamla industriområdet Persikan på östra Södermalm. Byggherrar är Seniorgården, Folkhem, SKB, Einar Mattson, Svenska Bostäder, Stockholmshem, Veidekke, Wallfast och JM. Detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige den 6 mars 2017 och vann laga kraft i oktober 2017. Exploateringskontoret förbereder för start av exploateringsarbeten inom området.



Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens Vision 2040 och våra ägardirektiv, vill AB Stockholmshem för att bidra till Stadens utveckling bygga bostäder på den yta som frigörs när SL:s bussdepå flyttas till Fredriksdal. Därför har Stockholmshem tillsammans med

Stadsbyggnadskontoret upprättat en detaljplan som inrymmer 151 hyresbostäder, en förskola med fyra avdelningar, gruppboende samt en livsmedelshall.

Åtgärder

Persikan är idag ett industri kvarter med SL:s bussdepå som en barriär i området. De nya kvarteren som planeras kommer att binda samman området vid Hammarby Sjö med övriga Södermalm och fungera som en fortsättning på den gamla stenstaden. Centralt i området anläggs en ny park.

Ambitionen med kvarteret är att skapa en urban livskvalité för de människor som bor, arbetar i och passerar kvarteret. Genom variation, rytm och detaljrikedom i gestaltningen samt genom husets mångskiftande innehåll kan kvarteret bidra till stadsrummet som helhet. I huset tillskapas 151 lägenheter inklusive gruppboende, livsmedelshall samt förskola. Bilparkering för de boende anordnas genom att garage förläggs under de nya husen.



Lägenheterna har fördelats i storlekarna 1 till 5 rum och kök, där målgruppen i huvudsak är unga och barnfamiljer.

Lägenhetsfördelning

<u>Antal rum</u>	<u>Yta kvm</u>	<u>Antal</u>	<u>Procentandel</u>
1 RoK	27-32	9 st.	11 %
2 RoK	42-73	45 st.	27 %
3 RoK	72-89	48 st.	31 %
4 RoK	86-101	44 st.	28 %
5 RoK	106-113	5 st	3 %

Totalt blir det 151 lägenheter.

Lokaler

Förskola med 4 avdelningar	ca 700 kvm
Livsmedelshall	ca 2900 kvm
Lokal	ca 100 kvm

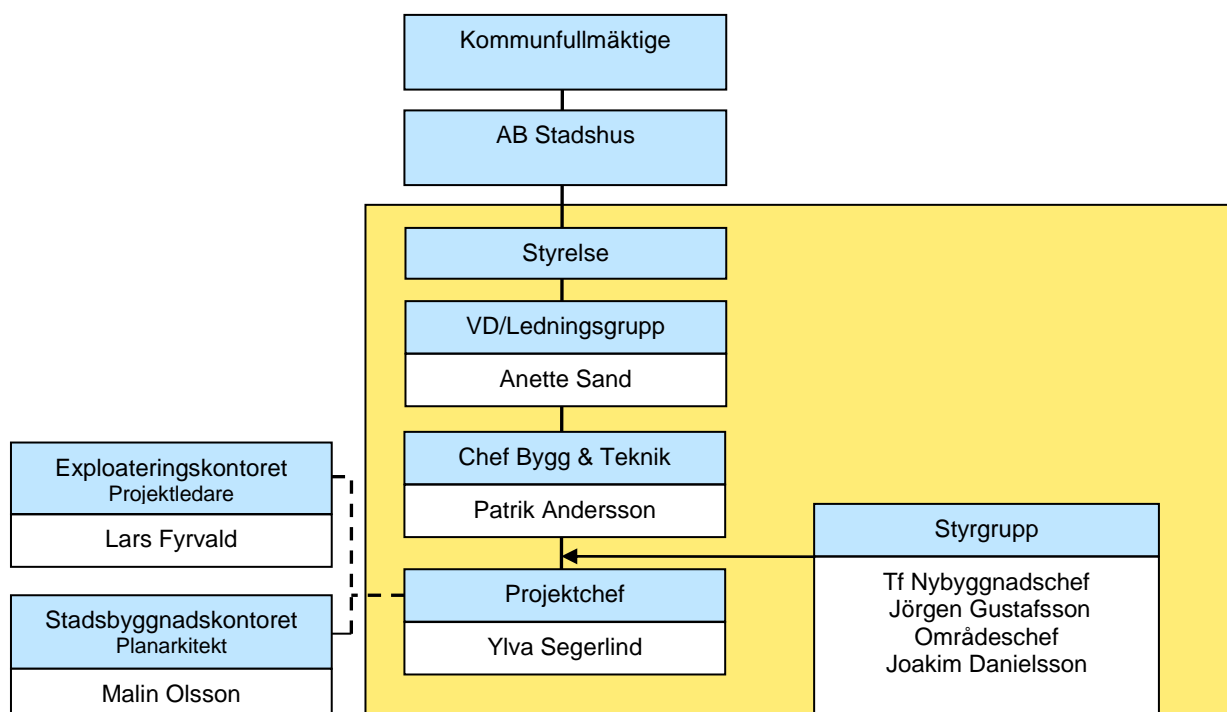
Parkering för bilar och cyklar

Garage under husen och gården inrymmer ca 65 parkeringsplatser vilket motsvarar ett p-tal på ca 0,43 p-platser per lägenhet. I kvarteret finns även plats för 350 cyklar vilket motsvarar 2,32 st/lägenhet.

Projektering genomförs med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingskedet. Vid skedesskiften 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 systemskedet. Projektet Kv Persikan genomförs som en utförandeentreprenad.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om start-PM i SBN	februari 2014
Samråd	juni 2015
Beslut om antagande i KF	mars 2017
Detaljplanen vann laga kraft	oktober 2017

Tider i genomförandet

Projektering (ev. skedesindelad)	2012 - 2018
Upphandling byggproduktion	2019- kvartal 1
Byggproduktion	2019- kvartal 3
Inflyttning	2021 - 2022

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 710 Mkr. Produktionskostnaden utslagen per kvm är något högre än för Stockholms shems normala produktion, främst beroende på stor livsmedelsbutik med tillhörande lastinfart under bostäderna, svåra grundläggningsförhållande samt utdragen planprocess.

I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 5% av entreprenadkostnaden.

Hittills upparbetat i projektet är 11,6 milj.kr.

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

Risker

Byggstart är beroende av att den nya bussdepån i Fredriksdal blir klar enligt tidplan. Sju byggherrar ska bygga i området och utbyggnadsordningen är inte fastställd i dagsläget. Enligt besked från exploateringskontoret är det troligt att AB Stockholms hem får börja under 2019.

Uppföljning

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

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholms shems styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertiärrapportering.

Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden då projektet tillför 151 stycken nyproducerade hyresbostäder och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga många nya bostäder till 2040.

Bilagor

1. Bilaga 1 Värdeberäkning daterad 2018-04-09 (SEKRETESS)