

NY VERSION

ÄRENDE 10 b
vid styrelsemöte 2011-10-06

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

SEKRETESS enligt OSL 19 kap
1 och 3 §§ för bilaga 1. Sekretessen hävs när upphandling för projektet genomförts.

Genomförandebeslut gällande nyproduktion inom Kv. Grimman 6, Södermalm

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 80 000 nya lägenheter fram till 2030 och Stockholmshem ska bidra till att uppnå detta mål.

Bolaget ska därför enligt ägardirektiv, 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.

Stockholmshems styrelse ska fatta beslut om större investeringar i nybyggnadsprojekt innan systemhandlingar tas fram och upphandling kan ske.

Enligt Stockholmshems arbetsordning ska inriktningsbeslut om investeringar överstigande 300 Mkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr ska anmälas till styrelsen för Stockholms Stadshus AB i samband med nästkommande tertialrapport.

Fastighetsförvärvet

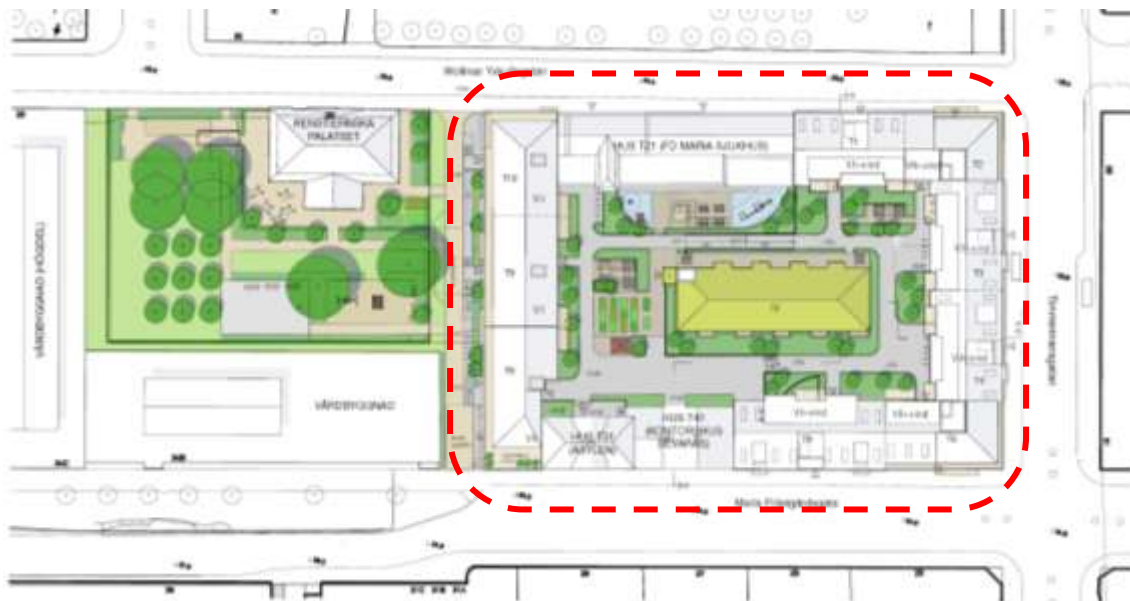
AB Stockholmshem köpte 2006 fastigheten Grimman 5 av Locum. Syftet med köpet var att på den köpta fastigheten och på intilliggande, sedan tidigare ägda, fastigheten Grimman 6 skapa nya hyresbostäder. Fastigheterna Grimman 5 och 6 är nu sammanslagna till en fastighet kallad Grimman 6.

Beskrivning

Kvarteret är beläget på Södermalm i Stockholms innerstad. Kringliggande gator är Wollmar Yxkullsgatan, Timmermansgatan och Maria Prästgårdsgata.

Genom projektet utvecklas ett relativt nedgånet kvarter med låg trygghetskänsla till ett attraktivt innerstadsområde med möjligheter till en levande gatumiljö. I området tillskapas 192 moderna hyresbostäder i en heterogen miljö bestående av både gamla och nya hus. Vidare skapas två gruppboenden med fem lägenheter vardera, en ny förskola med fyra avdelningar samt butikslokaler mot gata. Bilparkering för boende och verksamheter i kvarteret anordnas genom dels befintlig kantstensparkering och dels ett nytt parkeringsgarage med plats för ca 90 bilar plus motorcyklar.

Det nya kvarteret utformas som ett slutet innerstadskvarter med gård för de boende. Genom projektet skapas en ny stadsgata som delar av det stora kvarteret Grimman. Parallellt iordningställer Stockholm stad en ny park i intilliggande kvarter Grimman 4. Se bild nedan.



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 omfattar rivning av sju befintliga byggnader, ombyggnad av tre byggnader till bostäder och en förskola samt nybyggnation av bostäder. De nya byggnaderna uppförs i upp till åtta våningar ovan mark, till detta kommer ett källarplan innehållande garage, driftutrymmen och bostadskomplement.

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 4 rum och kök, d v s målgruppen är i huvudsak parboende och barnfamiljer.

Den nya detaljplanen för kvarteret har antagits av Stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2011 och överklagades till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen fastställde Stadsbyggnadsnämndens beslut och beslutet vann laga kraft den 7 september 2011.

Lägenheter, lokaler och ytor

Lägenhetsfördelning för respektive lägenhetstyp:

1 RoK	4 st	2 %
2 RoK	63 st	33 %
3 RoK	69 st	36 %
4 RoK	55 st	29 %
5 RoK	1 st	1 %

Totalt blir det 192 lägenheter plus 10 lägenheter inom gruppboende enligt nedan.

Gruppboende:

Två gruppboende bestående av fem lägenheter per gruppboende. Lägenhetsstorlekarna inom gruppboendet varierar mellan 40 till 48 kvm. Total yta för gruppboende inklusive gemensamhetslokaler är 592 kvm.

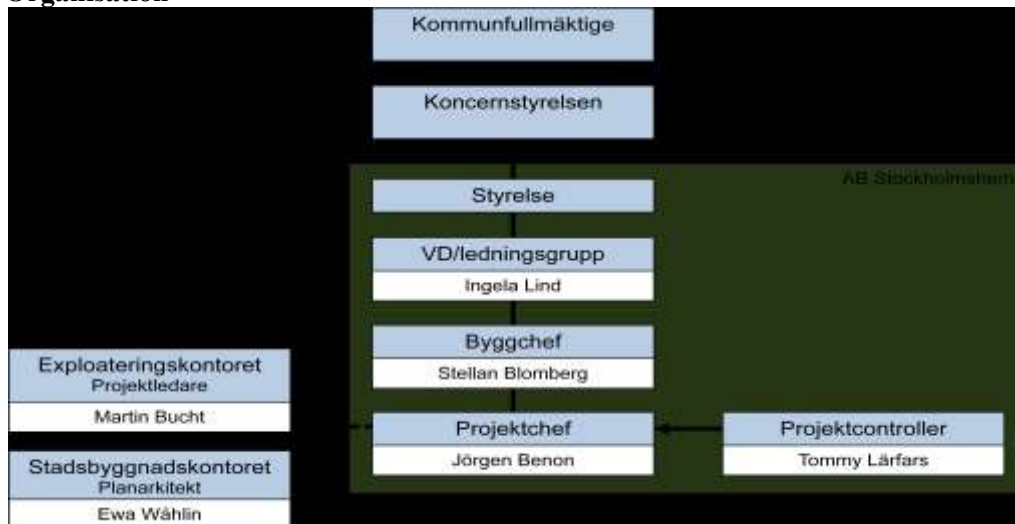
Lokaler:

Förskola	858 kvm
Lokaler för butik	675 kvm
Hyresgästlokal	86 kvm

Parkeringsgarage:

Garaget storlek är 2520 kvm och rymmer ca 90 parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,5 p-platser. Utöver parkering i garage blir det kantstensparkering på gata.

Organisation



Tidplan

Antagande SBN

16 juni 2011

Laga kraft

7 september 2011

Byggproduktion

slutet 2011/början 2012 till och med årsskiftet 2014/15

Risker

De tre största riskerna i projektet har bedömts vara:

- Överklagande av detaljplan med försenad byggstart som följd
- Inbrott och skadegörelse under genomförandet
- Bristande kvalitetssäkring hos projektörerna medför fel i handlingar

Kommunikation

Utöver de gängse rapporterna till Stockholmshems styrelse och Stockholms Stadshus AB sker kommunikation och information via Stockholmshems Web, tidningen Stockholmshemmet samt bostadsförmedlingen.

Investeringsbedömning

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering på cirka 740 Mkr i projektet Grimman 6 med 202 lägenheter redovisas i bilaga 1 (SEKRETESS).

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att godkänna genomförandet av nybyggnad i projektet Grimman 6 för 740 Mkr

att hemställa att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Grimman 6 för 740 Mkr

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Stockholm 2011-10-05

Ingela Lindh