

4 maj 2015

Utdrag ur protokoll fört vid AB Stockholmshems styrelsemöte
den 23 april 2015.

§ 12 Genomförandebeslut nyproduktion Rosenlundsparken

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandebeslut för nybyggnad av 129 bostäder i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 451 mnkr godkänns.
2. Hemställs att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 451 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Med vänlig hälsning

AKTIEBOLAGET STOCKHOLMSHEM
VD-staben



Anette Steen
Sekreterare

Handläggare: Jörgen Benon
E-post: jorgen.benon@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 207

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i Kv.Rosenlundsparken, genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförandebeslut för nybyggnad av 129 bostäder i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 451 mnkr godkänns.
2. Hemställes att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Rosenlundsparken, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 451 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Mikael Källqvist
Tf VD

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, att investera 451 Mkr i nyproduktion av 129 hyresbostäder inom Kv. Rosenlundsparken i stadsdelen Södermalm.

Detta projekt som består av ett kvartershus i 7 till 8 våningar innehållande 97 stycken lägenheter samt Parkhuset innehållande 32 stycken lägenheter i en del av Rosenlundsparken.

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.

Bostadsbristen begränsar både stadens utveckling och livet för stockholmarna. Därför måste takten på bostadsbyggandet öka. De allmännyttiga bostadsbolagen har fått i uppdrag att fördubbla sitt bostadsbyggande. Det långsiktiga målet är att bygga 140 000 lägenheter till 2030 och kortsiktigt ska det byggas 20 000 lägenheter fram till 2020. Stockholmshem är med och bidrar till att uppnå dessa mål.

Enligt Stockholmsshems arbetsordning ska genomförandebeslut 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.

Nuläge

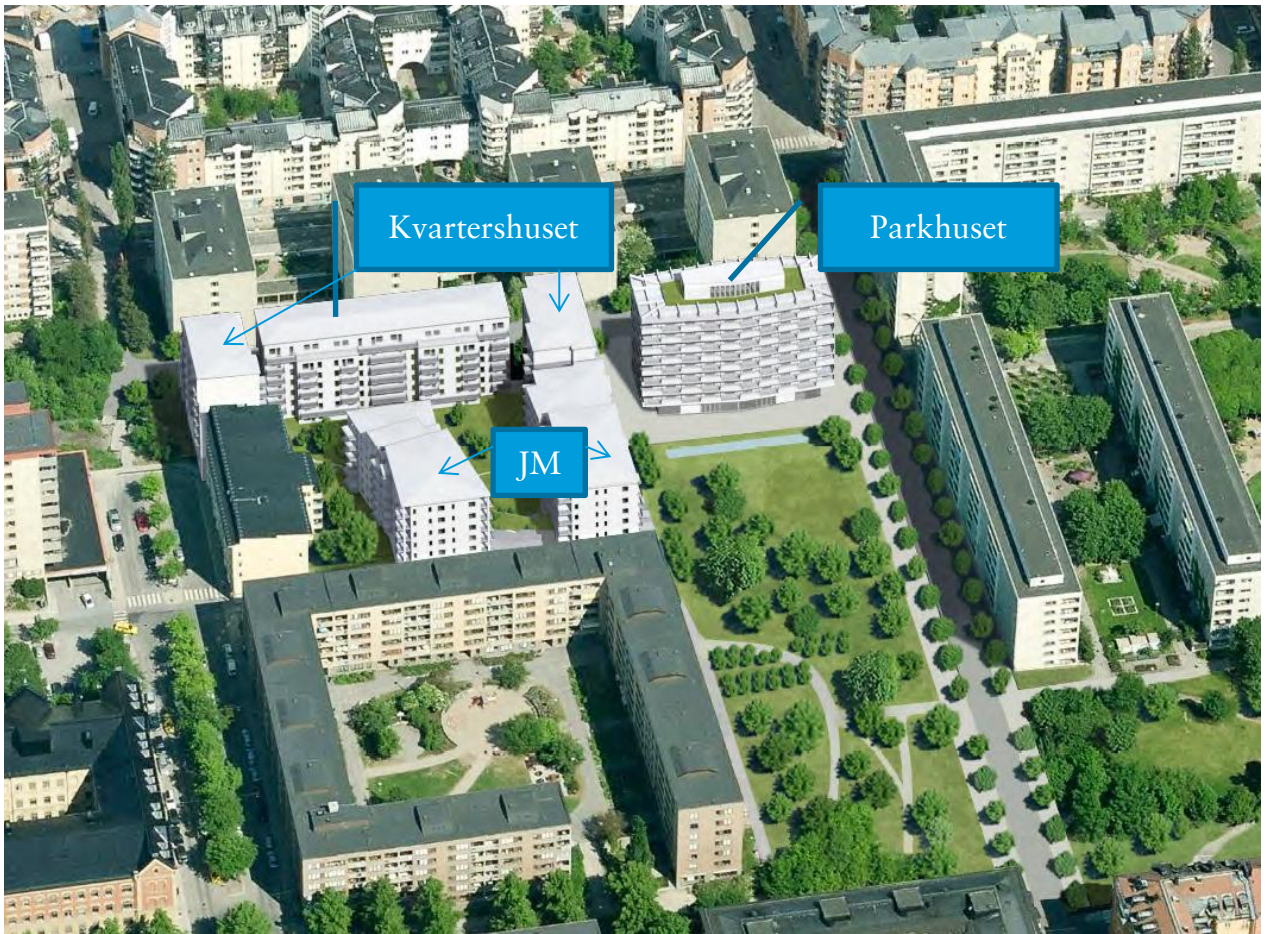
Projektet är beläget i Rosenlundparken Södermalms stadsdel. All mark inom planområdet ägs av Stockholm stad och är idag planlagd som parkmark och gata.

Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, sökte AB Stockholmshem år 2012 markanvisning från Exploateringskontoret för fastigheten Södermalm 9:1,9:10,9:11,9:15 och 9:30 för att bidra till området Södermalm Rosenlundsparken och tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprätta en detaljplan för ca 129 moderna och attraktiva hyresbostäder.

Åtgärder

Genom projektet används en del av Rosenlundsparken för bostadsbebyggelse samt att staden rustar upp kvarvarande del av parken. I området skapas 129 moderna hyresbostäder. Förskola 5 avd. ca 425 LOA i kvartershuset samt 4 st. lokaler. 2st i kvartershuset samt 2 st. i Parkhuset. P-tal 0,5. Bilparkering för boende i kvarteret anordnas genom ett nytt garage i kvartershuset innehållande 19 platser, övriga P-platser genom förhyrning i Linjalens garage. Kantstensparkering vid den nya Norra gatan finns också.



Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats.

De nya byggnaderna uppförs i upp till sju/åtta våningar ovan mark, till detta kommer ett källarplan innehållande driftutrymmen och bostadskomplement.

Vi har satsat på en fördelning av lägenhetsstorlekar från 1 till 4 rum och kök, d v s målgruppen är i huvudsak parboende och barnfamiljer.

Ett lokalprogram har upprättats. Kvartershuset innehåller 2 st. lokaler med inriktning på restaurang samt frisör. Parkhuset har ett gym samt restaurang i entréplanet.

Lägenhetsfördelning kvartershuset				Lägenhetsfördelning Parkhuset		
1 RoK	34-46 kvm	3 st.	3 %	4 Rok	98,5 kvm	32 st
2 RoK	52-53 kvm	44 st.	45 %			
3 RoK	73-85 kvm	53 st.	54 %			
4 RoK	94 kvm	1 st.	1 %			
97 lägenheter				32 lägenheter		

Totalt 129 lägenheter

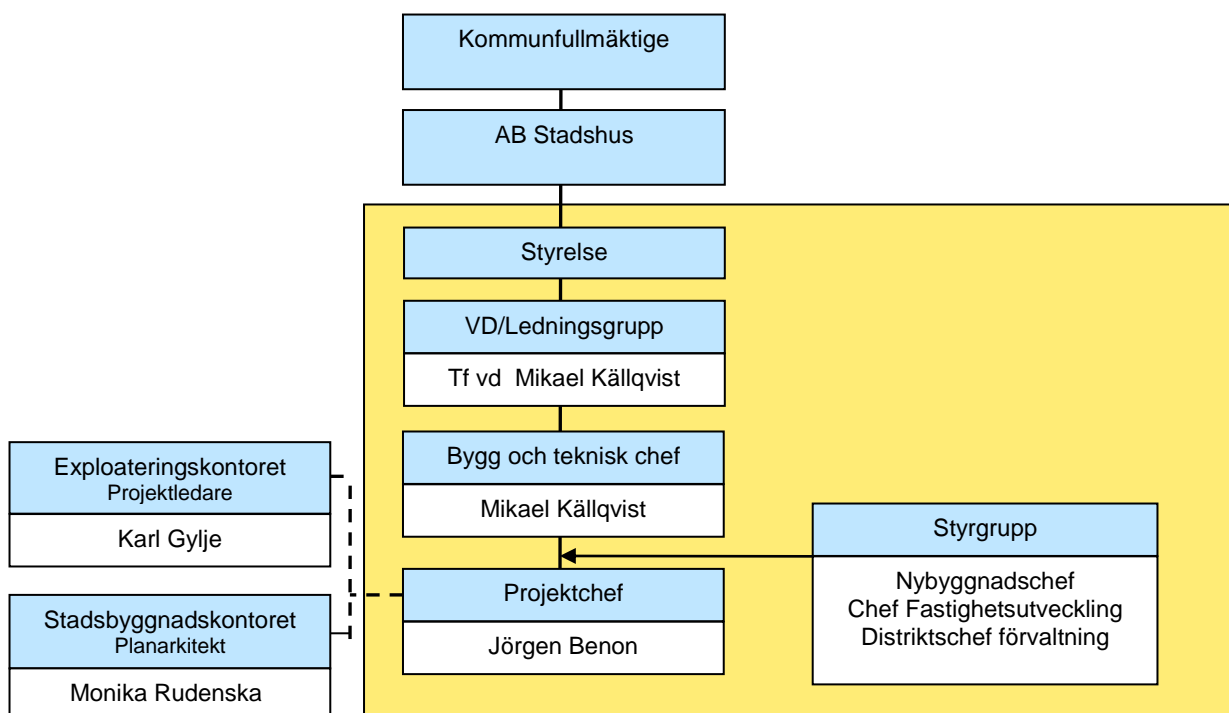
Parkeringsgarage kvartershuset

Rymmer 19 parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,5 p-platser per lägenhet. Utöver parkering i garage i kvartershuset samt i kv. Linjalen blir det kantstensparkering på gata.

Genomförande

Projektering genomförs med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingsskedet. 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. Just nu befinner sig projektet i avslutat systemskede. FU-skede Q4 2015. Beräknad Produktionsstart (utan överklagande) Q2 2016.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidplan

Beslut ligger hos Länsstyrelsen för laga kraft	2014-09-30 -2014-12-30
Antagen i KF	2014-05-28
Godkänd i SBN	2014-03-04
Beslut om markanvisning i Expl.nämnden	2012-04-19
Beslut om start-PM i SBN	2012-04-19

Tider i genomförandet

Projektering (ev. skedesindelad)	2013-01-01-2014-12-30
Upphandling byggproduktion	2016-02-01-2016-06-30
Byggproduktion	2016-06-01-2018-07-01
Inflyttning	2018-07-01-2018-09-01

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 451 Mkr.

I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 7% av entreprenadkostnaden dvs. ca 21 milj. kr.

Hittills upparbetat i projektet är ca 19 milj.kr.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen dat 2014-09-10, bilaga 1. (SEKRETESS)

Risker

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

- 1) Grundläggning
- 2) Anslutningspunkter för VA samt media
- 3) Överklagande av detaljplan/Bygglov

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1) Grundlig geoteknisk undersökning
- 2) Noggrann projektering.
- 3) Information till kringboende och förankring.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till chef nybyggnad 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 tertiärrapportering. Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Nybyggnadsenheten har tillsammans med fastighetsutvecklingsenheten berett ärendet.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden och Stockholmshem då den tillför 129 nya hyresbostäder på goda ekonomiska grunder.

Bilagor

1. Värdeberäkning dat 2014-09-10