

Handläggare: Bertil Ekvall  
E-post: bertil.ekvall@stockholmshem.se  
Telefon: 08-50839298

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Nyproduktion av bostäder i Kv. Persikan, Södermalm.

### Inriktningsbeslut



### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv Persikan, som omfattar 153 bostäder till en total investeringsutgift om 710 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 153 bostäder till en total investeringsutgift om 710 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.

Eva Nygren  
VD

Patrik Andersson  
Avdelningschef Bygg & Teknik

## **Sammanfattning**

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 710 Mkr i nyproduktion av 153 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 planerar 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. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr ska anmälas till styrelsen för Stockholms Stadshus AB i samband med nästkommande tertialrapport.

## **Ärendet**

### **Nuläge**

När SL:s bussdepå flyttas till Fredriksdal frigörs stora ytor där det finns möjlighet att bygga nya bostäder. Sju nya stads kvarter med ca 1 160 lägenheter, två förskolor och en ny park planeras i det gamla industrikvarteret Persikan på östra Södermalm. Byggherrar är Seniorsgården, Folkhem, SKB, Einar Mattson, Svenska Bostäder, Stockholmshem, Veidekke, Wallfast och JM. Beslut om detaljplaneförslaget i stadsbyggnadsnämnden och antagande i kommunfullmäktige sker preliminärt i slutet av 2016 respektive början av 2017.



### Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens bostadmål 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 153 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 153 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	16 st.	11 %
2 RoK	42-73	41 st.	27 %
3 RoK	72-89	48 st.	31 %
4 RoK	86-101	43 st.	28 %
5 RoK	106-113	5 st	3 %

Totalt blir det 153 lägenheter.

### Lokaler

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

### Parkering för bilar och cyklar

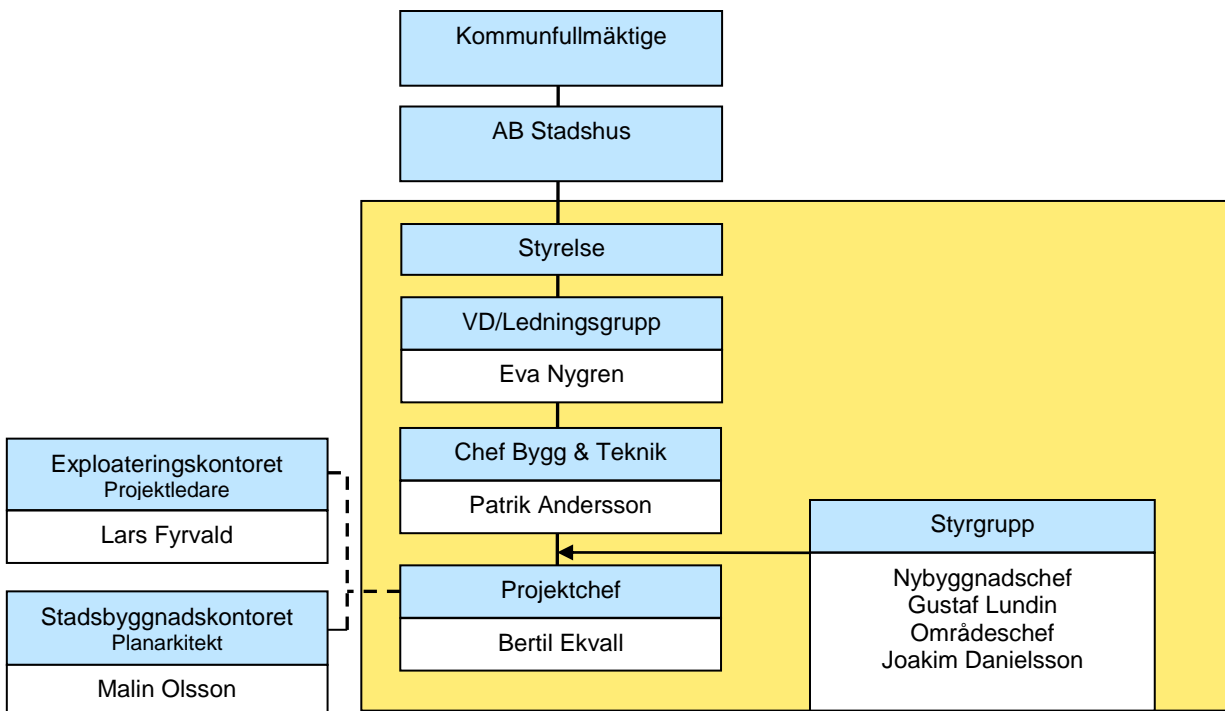
Garage under husen och gården inrymmer ca 65 parkeringsplatser vilket motsvarar ett p-tal på ca 0,42 p-platser per lägenhet. I kvarteret finns även plats för 350 cyklar vilket motsvarar 2,28 st/lägenhet.

Projektering genomförs med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingsskedet. 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.

Vilken entreprenadform som väljs för uppförandet är inte bestämt.

### Organisation och ansvarsfördelning



### Tidplan

Beslut om start-PM i SBN	februari 2014
Samråd	juni 2015
Beslut om antagande i SBN beräknas till	december 2016
Detaljplanen beräknas vinna laga kraft	Kvartal 1 2017

### Tider i genomförandet

Projektering (ev. skedesindelad)	2012 - 2017
Upphandling byggproduktion	2017- kvartal 3
Byggproduktion	2018- kvartal 1
Inflyttning	2020 - 2021

## **Ekonomi**

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 710 Mkr.

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

Hittills upparbetat i projektet är 5 Mkr.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems 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.

## **Uppföljning**

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

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmshems styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertialrapportering. 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 153 stycken nyproducerade hyresbostäder och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga 40 000 bostäder till 2020 samt till Stockholmshems mål om att fördubbla produktionstakten till 2017.

## **Bilagor**

1. Bilaga 1 Värdeberäkning daterad 2016-10 (SEKRETESS)