

Handläggare: Eva Lenngren
E-post: eva.lenngren@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 320

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad för ICA-butik, Kv. Linjalen 8

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Genomförandet av ombyggnation för dagligvarubutik i Kv. Linjalen 8 för 115 Mkr exkl. moms godkänns.

Eva Nygren
VD

Bakgrund

Området kring Rosenlundsparken som fastigheten Linjalen 8 gränsar till ska bebyggas med ca 215 lägenheter varav Stockholmshem kommer att bygga ca 130. Förhoppningen från staden är att de nya bostäderna ska bidra till ett område där trygghet och trivsel möter grönska och närhet till service. Fler bostäder innebär en ökad efterfrågan på service och för att bidra till utvecklingen och servicen är en större dagligvarubutik med möjlighet till förbutiker som tex apotek, post eller blombutik planerad i bottenvåningen i hörnet av Magnus Ladulåsgatan och Swedenborgsgatan. Stadsbyggnadskontoret anser med stöd av handelsutredningar att sydvästra Södermalm saknar en större dagligvarubutik med ett stort utbud och att ett centralt läge bidrar till att främja bilfria livsstilar. Inom en radie av 400 meter från lokalen bor ca 14 000 människor.

Detaljplaneändring där handel är tillåten har vunnit laga kraft 2015-04-14. Ett hyreskontrakt är tecknat med preliminär byggstart hösten 2017. Dagligvarubutiken kommer att inrymmas i lokalytorna för en befintlig lokalhyresgäst vars kontrakt är uppsagt till upphörande 2017-09-30 samt i del av garaget.

Fastigheten Linjalen 8 på Södermalm byggdes 1969 och omfattar 455 st bostäder, en lokalyta om 7.876 m² och för närvarande 680 st garageplatser.

Nuläge

Ett hyreskontrakt är tecknat med ICA Sverige AB med hyrestid 2018-10-01–2033-12-31 (15 år) med preliminär byggstart hösten 2017. Ytan är ca 3.400 m² varav ca 2.400 m² ska användas till dagligvarubutik.

Samrådsförfarande kommer att ske i god tid innan byggstart om de förändringar i allmänna utrymmen som är nödvändiga för att ge plats åt butiken och som påverkar själva boendet. Det gäller flytt av miljöstationer, deras placering och utformning samt två ventilationshuvar på gården.

Vi kommer också att ha ett informellt samråd där upprustningar av allmänna utrymmen och utemiljö är möjligt om hyresgästerna önskar detta, men som är helt valfria.

Ombyggnation

Stockholmshem tillhandahåller lokalerna i det skick och utformning som framgår av hyresavtal med ritningar. Lokalerna ska tillträdas av ICA 2018-10-01 som därefter själv bekostar, iordningställer och inreder lokalerna enligt sitt butikskoncept.



Större handelsetableringar på Södermalm.

Kundparkeringen kommer att ske i garagets övre plan. Kv. Linjalens garage rymmer idag 680 parkeringsplatser och administreras av Stockholm Parkering. Enligt uppgift har korttidsparkeringen låg nyttjandegrad och har sällan mer än 50 % beläggning. Övriga delar av garaget hyrs ut med fasta platser.

Ca 100 parkeringsplatser tas bort inom den yta som den planerade dagligvarubutiken, lager och varumottagning kommer att uppta, varav en del hyrs av en avflyttande lokalhyresgäst (10 parkeringsplatser). Det kommer att finnas ca 70 parkeringsplatser som kan samnyttjas för korttidsparkering och kundparkering för den nya butiken. Boendeparkeringen berörs inte vad gäller antalet platser.

Nedan visas den tänkta ombyggnadens effekter på gatumiljön.



*Korsningen Magnus
Ladulåsgatan/Swedenborgsgatan idag*



*Korsningen Magnus
Ladulåsgatan/Swedenborgsgatan efter ombyggnad*

Genomförande

Inventering har genomförts.

Förstudie/Projektering pågår.

Ansökan bygglov kommer att lämnas under vinter/vår 2016.

Hela ombyggnadsprojektet planeras att bli färdigställt oktober 2018.

Organisation och ansvarsfördelning

Distriktschef: Roger Larsson

Områdeschef, tillika beställare: Joakim Danielsson

Kundförvaltare: May Sabel

Projektledare: Johan Sandström

Tidplan

Förstudie och inledande inventering	2012-09-17-2013-01-29
Förstudie/programskede	2013-01-30-2013-07-01
Beslut för genomförande i styrelsen	2015-12-03
Hyresgästens tillträde	2018-10-01

Ekonomi

Total projektkostnad exkl. mervärdeskatt är beräknad till 115 Mkr.

Fördelning av investeringen över projektets genomförande:

År	2015	2016	2017	2018
Investering	0,5 Mkr	7 Mkr	34 Mkr	68 Mkr
Arbete	Projektering & förberedande arbeten	Projektering & förberedande arbeten	Projektering & produktion	Produktion & inflyttning

Hittills nedlagda kostnader ca 5,5 Mkr.

Förädlingen av fastigheten medför att marknadsvärdet ökar till ca 145-165 Mkr, att jämföra med värdet för nuvarande användning inkl projektkostnader som är 145 Mkr.

Risker

1. Bygglov.
2. Hinder och störningar under produktion.
3. Fördyringar produktion.

Åtgärderna för att hantera dessa risker är:

1. Kontakt med staden.
2. Samordning.
3. God planering och upphandlingar i samråd med vald entreprenör.

Uppföljning

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd budget sker till Stockholmshems ledningsgrupp enligt ordinarie tertialrapportering.

Uppföljning för hyresgästerna sker efter färdigställande och inflyttning genom NKI-undersökning.

Bolagets analys och bedömning

Uthyrning och ombyggnad av lokal till dagligvarubutik är en del i stadens satsning för Rosenlundsparken. Dagligvarubutiken främjar områdets stadsliv och bidrar till service för de som inte har tillgång till bil. Butikens skyltfönster kommer att skapa en öppnare fasad och bidra till en ljusare och tryggare miljö i korsningen Magnus Ladulåsgatan/Swedenborgsgatan. Hyresintäkterna ökar och det blir ett bättre utnyttjande av garageparkeringsplatser.