

Handläggare
Magnus Ljungkvist
08-50839114

Till
Stockholmshem, AB

Slutredovisning gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Rosenlundsparken, Kvarteren Libellen 1 och Verktummen 5

Underrubrik

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Slutredovisning för nybyggnad i Rosenlundsparken, Kv Libellen och Kv Verktummen godkänns

Sammanfattning

I april 2015 togs genomförandebeslut för nyproduktionsprojektet Rosenlundsparken och i mars 2020 togs beslut om utökad investering som en konsekvens av kostnadsökning pga. av hävning av entreprenadavtal och ny upphandling.

Projektet består av två hus, Park- och Kvartershuset, med två olika arkitekter. Husen ingår i ett större stadsutvecklingsprojekt där stadens vision varit att skapa fler bostäder och öka tryggheten genom mer liv och rörelse i hjärtat av Södermalm.

Kvartershuset är ett mer traditionellt flerbostadshus med 97 yteffektiva lägenheter för unga och barnfamiljer. Byggnaden omfattar även garage, en restaurang, en butik och en förskola. Förskolan är delvis utförd i intilliggande sammanbyggd fastighet i en 3D-fastighetsbildning.

Parkhuset, med 32 lägenheter, är mer unikt i sin gestaltning och togs fram genom en internationell arkitektävling. Byggnaden är sexkantig, med träfasad och har sammanhängande balkonger runt hela byggnaden. Parkhuset blev en av finalisterna till "Årets Stockholmsbyggnad 2022". I Parkhuset finns också en restaurang samt ett gym.

Markarbeten utfördes med start 2015. Byggentreprenaden påbörjades 2018. Utsedd generalentreprenör kunde dock inte slutföra projektet och genomförde en rekonstruktion. Stockholmshem hävde kontraktet i juni 2019 och återstartade produktionen hösten 2019 som ett CM-projekt, d v s som delad

Stockholmshem

Hornsgatan 128
Box 9003
10271 Stockholm
Växel 08-50839000
Fax
epost@stockholmshem.se
www.stockholmshem.se

entreprenad med en samordnande projekt- och produktionsledning. Syftet med den nya entreprenadformen var snabbare återstart för att minska risk för skador på delvis uppförda byggnader. På grund av produktionsproblem hos den tidigare entreprenören var projektet redan försenat och med påföljande juridisk process och produktionsavbrott flyttades inflyttningarna fram ett år till andra halvåret 2021.

En målsättning med projektet var att stärka Rosenlundsparkens gröna kvaliteter och utveckla parkens funktion som en attraktiv stadspark. Genom projektet har vi skapat ett tryggare område.

Entreprenaden blev godkänd med jämkad garantitid från 24 september 2021.

Ärendet

Projektbeskrivning

Lägenhetsfördelning

	Kvartershuset		Parkhuset	
	Yta	antal	yta	Antal
1 rok	38	3		
2 rok	51	40		
3 rok	82	53		
4 rok	95	1	98	32

Totalt 129 lägenheter med medelstorlek 76 kvm

Lokaler:

Kvartershuset

Garage	578 kvm
Lokaler	134 kvm
Förskola	832 kvm, varav 419 kvm i tredimensionell fastighetsbildning i intilliggande fastighet uppförd av annan byggherre

Parkhuset

Restaurant	152 kvm
Gym	147 kvm

Parkeringsplatser:

Detaljplanens P-tal är 0,5 p-platser per lägenhet varav 16 platser finns i det nya garaget och resterande i intilliggande kv Linjalén.

Projektet har även byggt 2 cykelplatser per lägenhet i nya cykelrum och på Kvartershusets innergård.

Summering ytor

	Kvartershuset	Parkhuset	Totalt
Total BTA	11 701	5 052	16 753
Ljus BTA	9 271	4 580	13 851
BOA	6 572	3 144	9 716
LOA	134	310	444

Alla värden med enhet kv

Tidplan

Ursprungligt genomförandebeslut Stockholmshem togs 2015-04-23 med beslut om utökad investering 2020-03-05

Upphandling av huvudentreprenör med avtal daterat 2016-09-29.

Rekonstruktion och hävt avtal Q2 2019

Återstart med ramavtalskonsult produktionsledning och delupphandlingar september 2019.

Inflyttning: Förskola juni och lägenheter under perioden augusti till oktober 2021

Delentreprenader har godkänts löpande med jämkad gemensam start för garantitid 2021-09-24

Ekonomi

Budget enligt gällande genomförandebeslut är 726 mnkr med en nedskrivning på 48 mnkr. Slutkostnad kommer bli 722 mnkr. Trots att slutkostnaden är 4 mnkr mindre än vid genomförandebeslutet så har resultatet försämrats med 8 mnkr till -56 mnkr p.g.a. de nya regler som innebär att presumtionshyran endast ska höjas med halva årliga förhandlade hyreshöjningen.

Besparingar i projektet har gjorts genom bra upphandlingar och effektiv produktion vilket totalt minskat kostnaderna trots ökade kostnader för byggmoms och omprojektering efter att Stadsdelsförvaltningen valde att inte fullfölja förhandsavtal om förskola. Uppdaterade och höjda miljöambitioner i projektet har också genomförts men har inte varit kostnadsdrivande.

Medelhyra inkl. värme är presumerad till 2 515 kr/kvm i 2021 års nivå.

Direktavkastningen på totalt kapital vid genomförandebeslut var 3,01 % och 3,0 % vid slutredovisning.

Vid genomförandebeslut var internräntan 4,0 % och vid färdigställande 3,9%.

Risk

Inför genomförandet identifierades ett antal risker i enlighet med stadens projektmodell. Genomförande har skett utan större störningar med undantag för att avtal med ursprunglig entreprenör hävdades och ny upphandling genomfördes samt att Stadsdelsförvaltningen valde att inte förhyra planerad förskola vilket medförde kostnader för omprojektering samt ökad moms.

Miljö

Projektet projekterades med ambitionsnivå Miljöbyggnad silver. Parkhuset ska även certifieras och där pågår nu den två-åriga mätperioden. Under projektet har miljöarbetet följts upp med stöd av intern och extern miljöcontroller för att kunna uppnå projektets miljömål.

Den projekterade energiförbrukningen för projektet Rosenlundsparken är beräknad till <55 kWh/m²Atemp och år för lägenheter enligt stadens krav.

Alla inbyggda material är kontrollerade i byggvarubedömningen enligt Stockholmsshems riktlinjer.

Hävningssituationens ändrade förutsättningar möjliggjorde en översyn av Kvartershusets innergård enligt Stadens uppdaterade dagvattenstrategi. Detta medförde bättre anpassning av projektets dagvattenfördröjning, utökad biologisk mångfald och mer klimatanpassade jordar till växtbäddar. Den biokol som valdes i växtbäddarna är ECB certifierad som kolsänka

Exempel på kvaliteter i utemiljön:

- Planteringslådor som klarar sig på regnvatten
- Odlingslådor för de boende

Exempel på höjda miljöambitioner i upphandlingen efter hävning:

- Fördröjningsmagasin på innergård och andra åtgärder för att klara 100-årsregn
- Förbättrad dagvattenförsörjning
- Utökad biologisk mångfald
- Biokol ECB certifierad som kolsänka istället för jord
- Djupare koncentratlager på de gröna taken

Parkhusets balkonger är försedda med stora fasta planteringslådor som med sin växtlighet bidrar till en ökad biologisk mångfald på centrala Södermalm. Växterna i varje blomlåda har komponerats

och planterats utifrån olika förutsättningar, som väderstreck, tålighet och artrikedom. För att spara på dricksvatten är planteringslådorna försedda med vattenmagasin som möjliggör att växterna klarar sig på regnvatten. Parkhusets fasad samspelar med parkens grönska och visar hur planteringar kan skapa trivselvärden för de boende och samtidigt bidra till stadsrummets grönska.

Bolagets analys och bedömning.

Rosenlundsparken fick cirka 16 000 intresseanmälningar varefter annonsering avslutades vilket visar på ett stort behov av hyresrätter i detta område. Projektet kunde, trots att huvudentreprenören inte kunde fullfölja sitt åtagande, färdigställas inom den femårsgräns som gällde för exploateringsavtalet och bygglovet.

Projektet har ett NKI resultat på 74, vilket är samma som branschsnittet för hyresrätter 2021. Resultatet ligger väl över gränsen för *Nöjd kund* (65) och nära gränsen för *Mycket nöjd* (75). Huvudentreprenörens ekonomiska problem blev synliga först efter att kontraktsskrivning med de boende redan hade genomförts och inflyttningarna flyttades därmed fram över ett år från beräknad inflyttning så det är glädjande att vi ändå uppnår en NKI i linje med branschsnittet.

Parkhuset hamnade på fjärde plats i tävlingen ”Årets Stockholmsbyggnad 2022”. Endast ett flerbostadshus fick fler röster när Stockholmsborna röstade.

Bolagets bedömning är att med hänsyn till avbrottet i produktionen är projektet väl genomfört med god måluppfyllelse. Med genomgående goda kvaliteter och unik arkitektonisk utformning av Parkhuset har bolaget tillsammans med staden åstadkommit en finare och tryggare plats i området kring Rosenlundsparken.

Bilaga

1. Bilder Rosenlundsparken (powerpoint)

Olle Torefeldt
tf VD
AB Stockholmshem

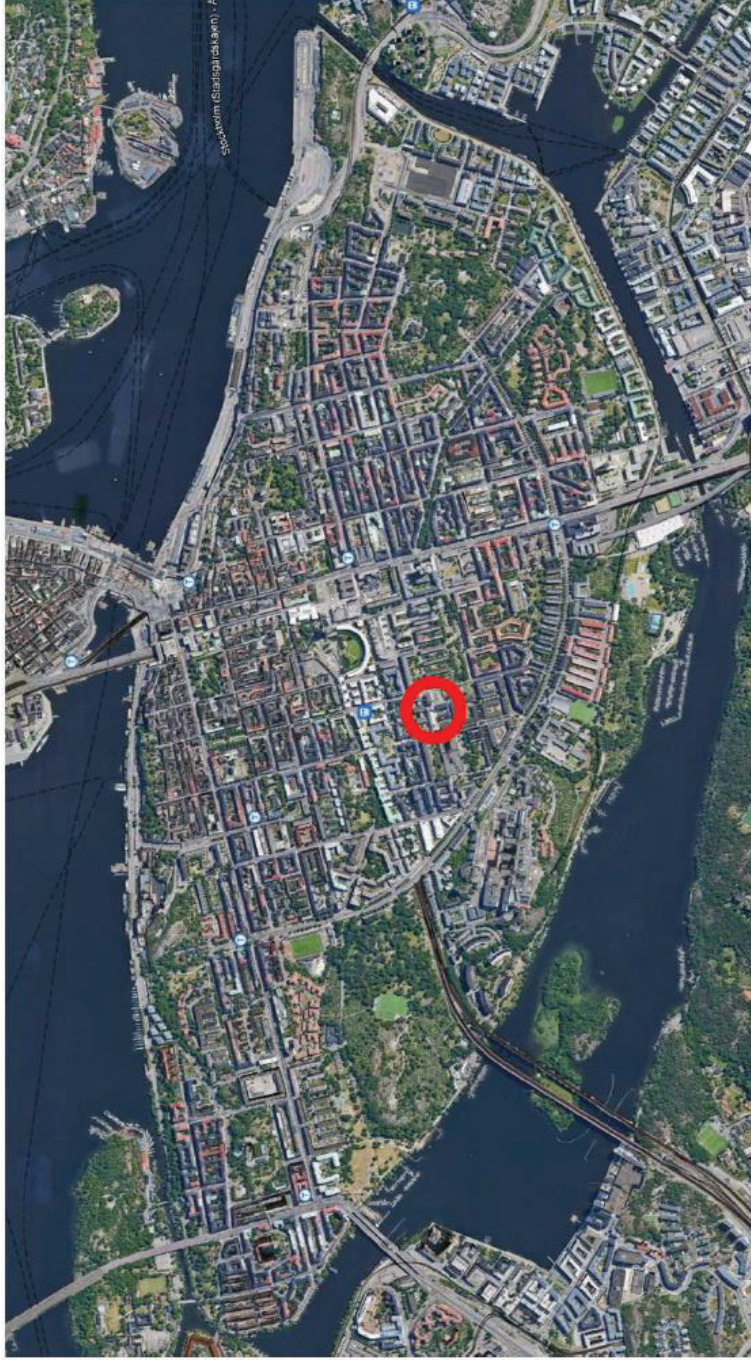
Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik
AB Stockholmshem

Rosenlundsparken

Stockholmshem

En del av Stockholms stad

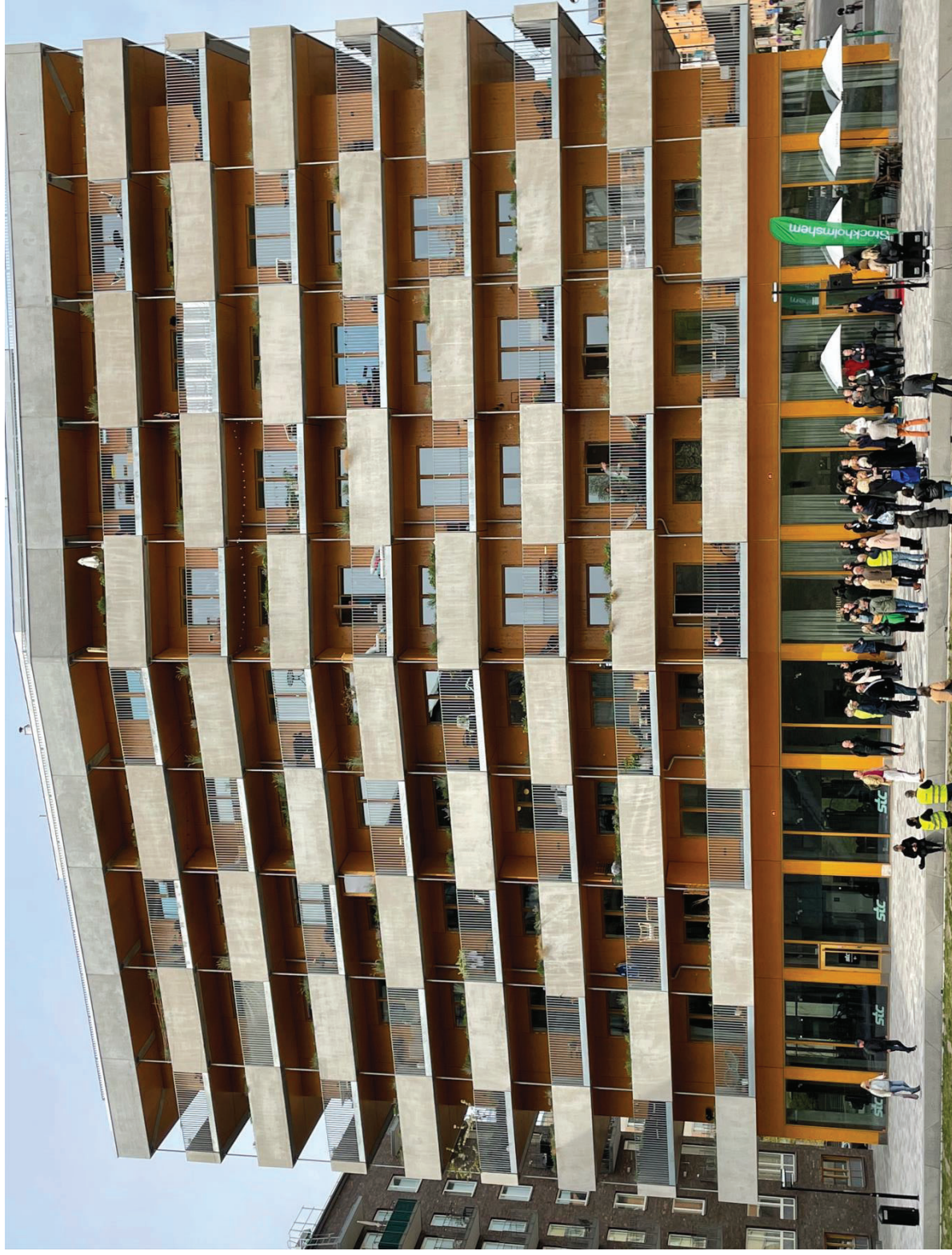
Rosenlundsparkens
placering på centrala
Södermalm.





Invigningen av
Parkhuset med de
boende, vy från
Rosenlundsparken.

Stockholmshem



Kvartershuset

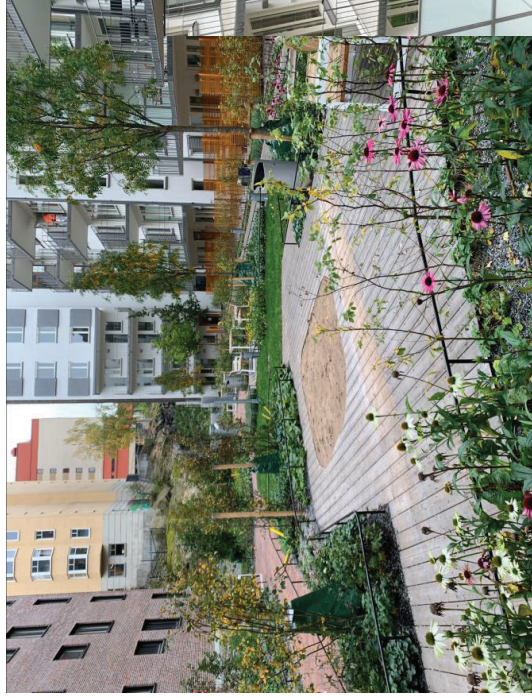


Vy från Bjälbogatan

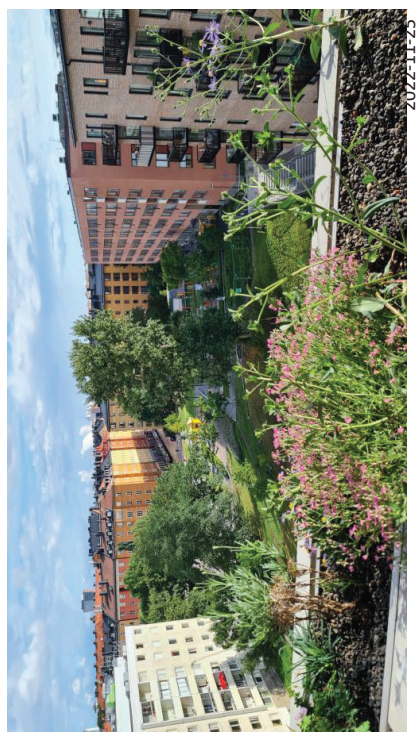
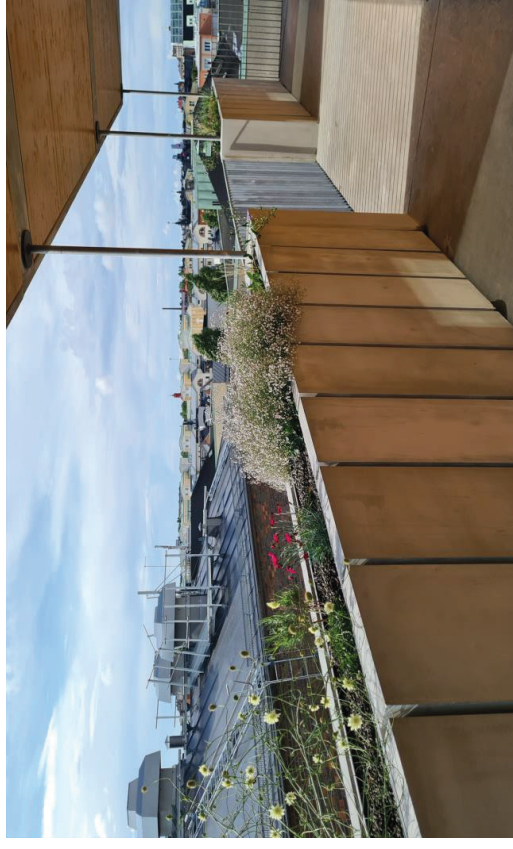


Stockholms hem

Innergård



Parkhusets lägenheter



Stockholms hem

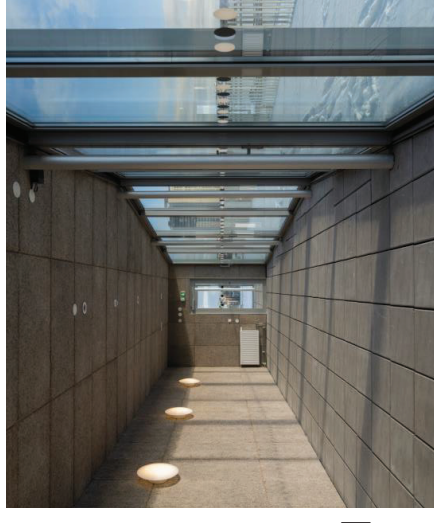
Parkhusets allmänna ytor

Konstkorridor



Stockholmshem

Vinterträdgård
på husets tak



Entré till huset

Tack!

