



KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
Tfn 08-737 20 85

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnation av Kv Draget 1, Södermalm

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för ombyggnation av kv. Draget 1, som omfattar 178 bostäder och 10 lokaler till en total projektkostnad om 302 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av ombyggnationen till en total projektkostnad om 302 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget kan med projektet reovera och modernisera fastigheten Draget 1 och genom åtgärderna skapa en långsiktigt bra förvaltningsfastighet. Den tekniska livslängden för fastighetens installationer närmar sig sitt slut, och bostäder, lokaler och de allmänna utrymmena är i behov av renovering. Vidare förekommer det asbest i köksgolven, samt i ventilationskanaler och rörisolering som bör saneras. Fastighetens sophertering, hissar och passersystem är också i behov av renovering och bedömningen är att en del underhållsåtgärder som planeras lämpar sig väl att handla upp i projektform, istället för via löpande förvaltning.

Bakgrund

Fastigheten Draget 1, Södermalm, är ett kvarter som stod färdig år 1923 och i samband med vissa åtgärder fick ett nytt förändringsår 1968, då bland annat badrum installerades i respektive lägenhet. I fastigheten finns 178 st. bostadslägenheter och tio stycken kommersiella lokaler. Den uthyrningsbara arean fördelas på 8920 kvm för bostäder och 503 kvm för lokaler.

Fastigheten är blåklassad av Stadsmuseet, d.v.s. stadens högsta kulturklassificering. Detta medför att antikvarisk hänsyn måste tas och medverkan av antikvarie är nödvändig i samband med ombyggnationen.

Ärendet

Projektets målsättning är att genomföra en renovering av Draget 1 i syfte att modernisera och förnya de byggnadsdelar som har nått sin slutålder samt vad gäller bostadslägenheterna att omhänderta samtliga ytskikt med ”nollställt” inre underhållsintervall som följd. Diverse utredningar av fastighetens status har genomförts sedan år 2013. Fastigheten genomgick för drygt 10 år sedan en takrenovering, varför dessa åtgärder inte ingår i projektet.

Samtliga hyresgäster kommer att behöva evakueras under ombyggnationen. En evakueringsplan har tagits fram som anger ett behov av cirka 50 evakueringslägenheter. Hyresgästerna kommer att ha möjlighet att välja mellan följande:

- Tillfällig evakuering med återflytt till sin egen nyrenoverade lägenhet.
- Tillfällig evakuering med återflytt till annan likvärdig eller mindre lägenhet inom samma fastighet.
- Permanent evakuering till likvärdig eller mindre lägenhet inom fastigheten (Draget 1) eller i Familjebostäders övriga bestånd.

Produktutformning

- Nya spill-/tappvatten- och värmesystem i hela fastigheten
- Ny elanläggning i hela fastigheten
- Ventilation byggs om från självdrag till frånluftssystem med energiåtervinning
- Belysning i allmänna utrymmen byts ut och uppgraderas med närvarodetektorer och nya armaturer försedda med ljussensorer
- Asbestosaneringar i allmänna utrymmen och kök
- Centralisering av dagens utspridda tvättstugor till tre platser. Totalt åtta tvättstugor, varav en obokningsbar spontantvättstuga
- Målning av trapphus, källare och övriga allmänna utrymmen
- Sektionering av källare och träförråd ersätts av gallerförråd
- Nytt digitalt passersystem i hela fastigheten
- Aluminiumportar ersätts med ekportar mer lika originalportarna från byggnadsåret
- Byte av lägenhetsdörrar till nya säkerhetsdörrar med senaste brand- och säkerhetsklassning
- Sophantering moderniseras, genom att bygga till mobilsopsug för hushållsavfallet
- Hissar moderniseras, genom att en stor del av befintliga hissdelar byts ut
- Renovering av fönster
- Upprustning av gårdshus
- Upprustning av lokaler

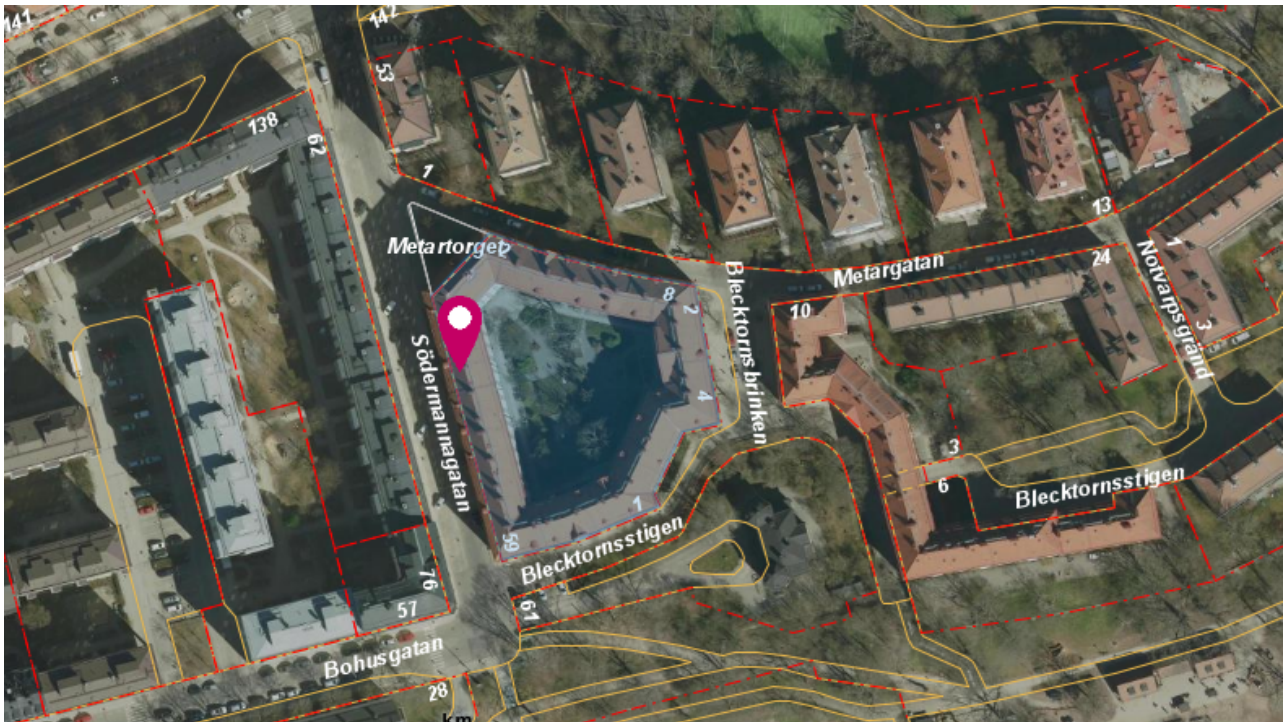
- Ytskiktsrenovering i lägenheter (innebär att intervallen för lägenhetsunderhållet nollställs för samtliga bostadslägenheter)
- Nya kök
- Upprustning av badrum

Lägenhetsantalet förblir oförändrat efter ombyggnationen.

Objektstyp	Antal (st)	Area (m ²)	Andel (%)
1 RoK	104	4287	48
2 RoK	73	4541	51
3 RoK	1	92	1
4 RoK	0	0	0
5 RoK	0	0	0
Totalt	178	9	100 %
Lokaler	10	503	100 %

Geografiskt område

Fastigheten är belägen på Södermalm med gatuadresserna Blecktornsbrinken 2 -4, Blecktornsstigen 1, Metargatan 2-8 samt Södermannagatan 57-59 A-M. Kvarteren Draget och Ryssjan i Blecktonsområdet är en utpekad miljö inom riksintresset. Miljön återspeglar stadsplanering och bebyggelseutvecklingen under 1900-talets inledande årtionden med bland annat terränganpassade planer och storgårdskvarter.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Initiering	Q1- 2014
Styrelse inriktningsbeslut	Q3-2021
Informationsmöte med hyresgäster	Q3-2021
Samråd	Q3-2021
Medgivandeprocessen	Q4-2021
KF inriktningsbeslut	Q4-2021
Styrelse genomförandebeslut	Q1-2024
KF genomförandebeslut	Q2-2024
Byggstart	Q3-2024
Byggavslut	Q2-2028
Första inflyttning	Q4-2025
Sista inflyttning	Q2-2028
Färdigställt	Q3-2028
Produktionstid	Ca 44 månader
Styrelsebeslut slutredovisning/avslut	Q4-2028

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 302 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2021-års penningvärde, maj månad. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter på Södermalm uppnås ett positivt resultat.

Olika åtgärds paket är framtagna för att ge befintliga hyresgäster möjlighet att påverka standarden på den egna lägenheten. För att underlätta för återflyttande hyresgäster är projektet positivt till att erbjuda intrappning/hyresrabatter som kommer att utgöra en del i förhandling om ny hyra med hyresgästföreningen.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöpolicy och allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen. Miljöplan och energiplan upprättas under planeringen och skickas som en del av förfrågningsunderlaget vid upphandling av entreprenör.

I projektet utföra inventering för återbruk och återvinning, samt utifrån resultat genomföra CO₂ beräkningar för att kontrollera hur mycket vi kunnat minska påverkan på klimatet.

PROJEKTRISKER

Det finns risk för försening i projektet om inte erforderliga godkännanden erhålls utan tillstånd måste sökas vid Hyresnämnd och ev. Hovrätt. En dialogprocess har arbetats fram för att skapa en god dialog med lokala hyresgästföreningen och berörda hyresgäster. Projektet har tagit i beaktande de eventuella tids- och kostnadsökningar som följer av eventuell tillståndsinhämtning via hyresnämnd.

Kommunikation

All kommunikation i projektet utgår från bolagets övergripande kommunikationsrutiner samt enligt den dialogprocess som bolaget tagit fram. Kommunikationsplanen följer ombyggnadsprocessens steg och omfattar bland annat kommunikationsaktiviteter, kartläggning av målgrupper och särskilda utmaningar att ta hänsyn till. Kommunikationen med våra hyresgäster, lokalhyresgäster, närboende och Hyresgästföreningen sker löpande före och under ombyggnadstiden. Vi följer bolagets nyligen framtagna dialogprocess i syfte att ge våra hyresgäster möjlighet att påverka sin boendesituation och vara delaktiga i projektet.

Rapportering

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Bolagets analys och bedömning

Fastigheten har ett centralt och attraktivt läge i lugn del av Södermalm, vilket gör att risken för vakanser är mycket låg. Vidare är det nära till offentlig och kommersiell service, samt promenadavstånd till vatten och grönytor. Det mycket attraktiva läget ger ett högt värde i fastigheten.

Fastigheten kommer att bevara sin tidstypiska prägel samtidigt som moderniseringar och upprustningar sker. Därtill möjliggörs att fastighetens förvaltning kan fortlöpa på ett effektivt och affärsmässigt sätt.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Ombyggnadskalkyl (sekretess)