

Utlåtande 2013:101 RI+RV (Dnr 311-814/2013)

Inriktningsbeslut för AB Stockholmshem gällande nyproduktion av bostäder, Rosenlundsparken, Södermalm

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nyproduktion av 123 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm, till en total investeringsutgift om 422 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

AB Stockholmshem planerar att investera ca 422 mnkr och bygga 123 hyreslägenheter och kompletterande lokaler i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm.

Planområdet är beläget centralt på Södermalm, mellan Magnus Ladulåsgatan i norr och Hallandsgatan i söder. Marken är parkmark och ägs av staden.

AB Stockholmshems planerade nyproduktion består av två byggnader, varav ett bostadskvarter med 99 lägenheter och ett fristående hus; Parkhuset med ca 24 lägenheter. Totalt ca 123 lägenheter.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

Parkmarken i Stockholm ska som regel inte tas i anspråk för byggnation, utan ska värnas för stockholmarna. Rosenlundsparken på Södermalm har i öst en populär parklek och i väst uppskattade öppna ytor. Parkens nordliga del är emellertid tämligen otillgänglig och uppfattas i dagsläget som en otrygg plats av många. Trots det centrala läget är denna del av parken ingen naturlig samlingsplats för boende i området. Ett tillskott av bostäder på platsen skulle öka känslan av säkerhet och trygghet och därmed också parkens rekreativa funktion.

Av stadens miljöprogram följer att intrång i rekreativa områden i första hand ska ersättas lokalt med likvärdig funktion, i andra hand på annan plats med likvärdig funktion för stadens gröna kvaliteter. Det är därför av stor vikt att grönytekomensationen för den ianspråktagna parkmarken syftar till att stärka de rekreativa kvalitéerna i övriga delar av Rosenlundsparken.

Sammantaget finns det därmed i detta fall en rad faktorer som talar för att Rosenlundsparkens totala rekreativa värden kommer att öka i och med tillskottet av bostäder i en i dagsläget otillgänglig och otrygg del av parken, samtidigt som bebyggelsen utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm.

AB Stockholmshems planerade nyproduktion består av två byggnader om totalt ca 123 lägenheter. De förskolor som i dag ligger i parken kommer dessutom få flytta in i nya lokaler i den nya fastigheten. De nya byggnaderna uppförs i upp till åtta våningar ovan mark, till detta kommer ett källarplan, garage och driftutrymmen under mark.

Eftersom inriktningsbeslutet gäller ett projekt som räknas som ett stort projekt enligt kommunfullmäktiges investeringsregler bör AB Stockholmshem kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna i enlighet med Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Nyproduktion av bostäder, Rosenlundsparken, Södermalm, vid AB Stockholmshems styrelse 2013-06-04.
2. Värdeberäkning SEKRETESS enl. OSL 19 kap. 1 och 3 §§ daterad 2012-11-22, finns på KF/KS kansli.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

När staden växer är det viktigt att de värden som finns inte förringas eller förvanskas. Det är med viss oro vi ser på projektet för Rosenlundsparken. Att det byggs så mycket i parken är inte optimalt. Att det dessutom till projektet föreslås tillföras en gata för motortrafik rakt igenom parken är anmärkningsvärt. Park ska inte fyllas med vägar för motorfordon. Istället bör befintlig gång och cykelstråk rustas och utvecklas för att underlätta ett hållbart resande. I ett växande Stockholm fyller stadsparkerna en mycket viktig funktion varför Miljöpartiet anser att stadsparkerna borde värnas, utvecklas, tillgängliggöras och i de fall de är nödvändigt, rustas upp för att tillföra mervärden för stadens invånare.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av 123 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm, till en total investeringsutgift om 422 mnkr godkänns.

Stockholm den 21 augusti 2013

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Karin Rågsjö (V) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. att tillstyrka Stockholmshems byggnation av 99 hyresrätter
2. att avslå de delar av förslaget som rör Parkhuset

Det är positivt att staden planerar för fler hyresrätter. Det bostadskvarter som föreslås norr om kvarteret Alnmåttet innebär att en del av parken som är svår att utnyttja som grönområde istället används för att bygga bostäder. Förutsatt att det blir frågan om hyreslägenheter med rimlig hyresnivå kommer dessa bostäder att fylla ett angeläget behov. Det är också bra om befintlig barnstugepaviljong kan rivas och barnstugorna istället kan flytta in det nybyggda bostadskvarteret.

Det föreslagna Parkhuset som bland annat skall inrymma kommersiella lokaler är däremot ett oförsvarligt ingrepp som tar värdefull parkyta i anspråk. Denna nybyggnation bör därför avstyrkas.

Södermalm har i jämförelse med andra stadsdelar en mycket liten parkyta per invånare. Därför måste alla förslag som innebär att parken naggas i kanten till förmån för andra intressen bedömas mycket noggrant.

Helt oförsvarligt är förslaget att anlägga en tvåfilig bussgata genom parken. Detta skulle innebära ett brutalt snitt som delar parken i två delar. Risken är mycket stor för att gatan också skulle användas som smitväg av bilister. Det finns en stark opinion bland boende mot den föreslagna bussgatan och för parkens bevarande.

Särskilt uttalande gjordes av Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

AB Stockholmshem planerar att investera ca 422 mnkr och bygga 123 hyreslägenheter och kompletterande lokaler i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm.

Planområdet är beläget centralt på Södermalm, mellan Magnus Ladulås-gatan i norr och Hallandsgatan i söder. Marken är parkmark och ägs av staden. Idag finns en privat förskola med tre avdelningar på tomten. Verksamheten ska flyttas och byggnaderna rivs. Detta område på Södermalm präglas idag av vård och vårdboende för personer med problem och missbruk, vilket skapar en viss otrygghet i området.



Planområdet visas inom det blåmarkerade området.

Stockholmsshems planerade nyproduktion består av två byggnader, varav ett bostadskvarter med 99 lägenheter och ett fristående hus; Parkhuset med ca 24 lägenheter. Totalt ca 123 lägenheter.

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

Projektet förutsätter att stadsdelsförvaltningen river befintliga byggnader, med pågående förskoleverksamhet och flyttar in i de nybyggda förskolelokaler. De nya byggnaderna uppförs i upp till åtta våningar ovan mark, till detta kommer ett källarplan, garage och driftutrymmen under mark.

Tidplan

Beslut om antagande av detaljplan, i stadsbyggnadsnämnden, planeras till juni 2013 och kommunfullmäktige bedöms fatta beslut i ärendet i början av 2014. Framtagande av systemhandlingar påbörjas i juni 2013 och upphandling förväntas ske i början av 2014. Produktionsstarten kan påbörjas i slutet av 2014 och inflyttning i slutet av 2016.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 422 mnkr.

Hittills upparbetat i projektet är ca 7 mnkr, inklusive nedlagda kostnader i tidigt skede.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 2. (SEKRETESS)

Risker

Stockholmsshem har identifierat fem risker som bedöms som stora, enligt stadens projektmetod för stora projekt:

1. Risk för förseningar och kompletterande projekteringar p.g.a. överklaganden.
2. Risk för förseningar rörande myndighetsbeslut för flytt av befintligt daghem.
3. Risk för förseningar av exploateringsarbeten i form av flytt av befintliga försörjningsledningar i mark samt anläggning av nya serviceledningar och gator.
4. Risker för kompletterande grundläggningsarbeten, beroende på grundvattennivån, och osäker omfattning av pålning och grundförstärkningsåtgärder.
5. Försening av JM:s arbeten med garage m.m. kan påverka och försena färdigställandet.

Bolaget arbetar aktivt och systematiskt, enligt stadens projektstyrningsmetod, för att minimera riskerna i projektet.

BEREDNING

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 18 juni 2013

Reservation anfördes av Ann Mari Engel (V) enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Stockholmsshems byggnation av 99 hyresrätter tillstyrks.
2. De delar av förslaget som rör Parkhuset avslås.
3. Därutöver anföras:

Det är positivt att staden planerar för fler hyresrätter. Det bostadskvarter som föreslås norr om kvarteret Alnmåttet innebär att en del av parken som är svår att utnyttja som grönområde istället används för att bygga bostäder. Förutsatt att det blir frågan om hyreslägenheter med rimlig hyresnivå kommer dessa bostäder att fylla ett angeläget behov. Det är också bra om befintlig barnstugepaviljong kan rivras och barnstugorna istället kan flytta in det nybyggda bostadskvarteret.

Det föreslagna Parkhuset som bland annat skall inrymma kommersiella lokaler är däremot ett oförsvarligt ingrepp som tar värdefull parkyta i anspråk. Denna nybyggnation bör därför avstyrkas.

Södermalm har i jämförelse med andra stadsdelar en mycket liten parkyta per invånare. Därför måste alla förslag som innebär att parken naggas i kanten till förmån för andra intressen bedömas mycket noggrant.

Helt oförsvarligt är förslaget att anlägga en tvåfilig bussgata genom parken. Detta skulle innebära ett brutalt snitt som delar parken i två delar. Risken är mycket stor för att gatan också skulle användas som smitväg av bilister. Det finns en stark opinion bland boende mot den föreslagna bussgatan och för parkens bevarande.

Särskilt uttalande gjordes av Daniel Helldén m.fl. (MP) enligt följande.

När staden växer är det viktigt att de värden som finns inte förringas eller förvanskas. Det är med viss oro vi ser på projektet för Rosenlundsparken. Att det byggs så mycket i parken är inte optimalt. Att det dessutom till projektet föreslås tillföras en gata för

motortrafik rakt igenom parken är anmärkningsvärt. Park ska inte fyllas med vägar för motorfordon. Istället bör befintlig gång och cykelstråk rustas och utvecklas.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 21 maj 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Stockholmshem visar att de bedriver en aktiv fastighetsförvaltning, genom att utveckla ett relativt nedgången och otryggt område till ett attraktivt bostadsområde, med kompletterande lokaler.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet. Byggekostnaden har under de senaste åren stigit kraftigt och hyresutvecklingen har inte följt med i samma takt. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att Stockholmshem, i enlighet med sina ägardirektiv, ska fortsätta utveckla sättet att upphandla, inom ramen för lagen om offentlig upphandling. Bolaget bör även hitta nya marknader, i syfte att uppnå bättre konkurrens och lägre produktionskostnader.

Projektet är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till sin styrelse och koncernledning.