

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Dahlberg  
Telefon: 0850829323

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Ebba Agerman  
Telefon: 08 - 508 297 90

## Genomförandebeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i kv. Mangon 1, Södermalm

### Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i kv. Mangon 1, med en investeringsutgift om 682 mnkr godkänns

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i kv. Mangon 1, med en investeringsutgift om 682 mnkr godkänns
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart

### Sammanfattning

I det gamla industrikvarteret på Södermalm där SL:s bussdepå tidigare låg planeras för cirka 1 200 nya bostäder fördelat på nio byggherrar, där AB Svenska Bostäder ingår.

I projektet som föreslås i detta ärende tillförs bostäder i ett attraktivt område som har tillgång till goda kommunikationer. Det aktuella beslutet omfattar ett kvarter med 169 lägenheter, en förskola, servicelägenhet och två lokaler fördelade på åtta trapphus samt 75 parkeringsplatser under mark till en total investeringsutgift om 682 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet

medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm innerstad, vilket ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggandet. Vidare är projektet en lämplig komplettering till bolagets fastighetsbestånd i ett område där de redan har fastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

### **Bakgrund**

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030.

Hittills har knappt 54 000 lägenheter påbörjats och stadens allmännyttiga bostadsbolag har, enligt kommunfullmäktiges budget, ett gemensamt nyproduktionsmål om 1 500 bostäder per år. AB Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

I det gamla industrikvarteret på Södermalm där SL:s bussdepå tidigare låg planeras för cirka 1 200 nya bostäder fördelat på nio byggherrar. AB Svenska Bostäders del uppgår till 169 lägenheter som ingår i detta ärende. För att knyta ihop de olika kvarteren skapas också ett gång- och cykelstråk genom området, vilket också binder samman området med övriga Södermalm.

AB Svenska Bostäder erhöll markanvisning för projektet under 2004 och start-PM antogs av stadsbyggnadsnämnden i februari 2014. I mars 2017 antog kommunfullmäktige detaljplanen för området, vilken också vann laga kraft i januari 2018.

Inriktningsbeslut för projektet togs av kommunfullmäktige i oktober 2017 för kv. Persikan. Därefter har fastighetsindelningarna förändrats och den nya fastighetsbeteckningen kommer att bli Mangon 1. Fastighetsbildningen pågår. Vid tiden för inriktningsbeslutet omfattade projektet 167 hyreslägenheter, ett gruppboende, en förskola och två lokaler till en investeringsutgift om 682 mnkr.

AB Svenska Bostäder har den 13 februari 2020 för egen del beslutat om projektet och hemställt att kommunfullmäktige godkänner

genomförandet av bolagets nybyggnation i kv. Mangon 1, med en investeringsutgift om 682 mnkr.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Ärendet**

AB Svenska Bostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att bygga hyreslägenheter med tillhörande servicelägenheter för Södermalms stadsdelsförvaltning på Södermalm i Stockholms innerstad. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till både service och allmänna kommunikationsmedel.

### **Projektet**

Projektet ligger vid korsningen Bondegatan och Barnängsgatan. Området består av stad med tillgång till goda kommunikationer. Flera busslinjer trafikerar området.

Projektet omfattar ett kvarter med 169 lägenheter fördelade på åtta trapphus varav fyra mindre lägenheter är servicelägenheter för Södermalms stadsdelsnämnd. Byggnadshöjden varierar mellan sex till nio våningar och anpassas längs den kuperade terrängen i kvarteret. En förskola i två plan med sex avdelningar vetter mot parken. Två lokaler avsedda för butik eller kontor finns i hörnlägen i andra norra delen av kvarteret. Fasaderna blir putsade med en sockel i sten.

Kvarteret får en innesluten innergård. Parkeringsbehovet löses med garage för 75 bilar i två plan under kvarteret där även teknikutrymmen samt ett skyddsrum avsett för 110 personer ingår. Byggnadernas sammanlagda uthyrbara bostads- och lokalyta blir cirka 13 100 kvm.

På Södermalm äger och förvaltar AB Svenska Bostäder cirka 2 500 lägenheter, varav cirka 430 lägenheter i kv. Fikonet (Barnängsgatan), som är grannkvarter till kv. Mangon. Bolagets förvaltningsdistrikt Innerstaden har goda möjligheter att uppnå en mer effektiv förvaltningsorganisation i och med de tillkommande lägenheterna.

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se



*Situationsplan för nybebyggelse med Mangon 1 inringad (Från Tyréns)*



*Illustration av hur det kommer se som färdigt. Förskolan är utpekad i lågdelen. (Från Tyréns)*

På gångavstånd från kvarteret finns service i form av bl.a. mataffärer, restauranger och apotek. Parker finns i närheten, t.ex. Tengdahlsparken och Vitabergsparken samt promenadstråk utefter Hammarby sjö.

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

### Tidplan

Detaljplanen för området vann laga kraft i januari 2018. Planerad byggstart är efter sommaren 2020 med en första inflyttning vid årsskiftet 2022/2023.

### Ekonomi

Total produktionsutgift är beräknas till 682 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter på Södermalm uppnås ett positivt resultat.

På grund av projektets komplexitet då det ligger i innerstaden, med följderna att det är trångt att bygga, är produktionskostnaden något högre än normalt.

Den första delen av projektet omfattande schakt, sprängning, grundläggning, bottenplatta och skyddsrum handlas upp som en utförandeentreprenad. Resterande del av projektet handlas upp som totalentreprenad. Hittills upparbetat i projektet är cirka 20 mnkr.

### Risker

I berört projekt ser bolaget en risk med att det är flera byggaktörer som kommer att bedriva arbeten i området samtidigt vilket är en stor logistisk utmaning, och att det finns befintliga hyreshus på nära avstånd där ett arbete behöver göras för att inte störa andra bostäder. Bolaget samarbetar därför tillsammans med de andra byggaktörerna för att förebygga problem, samordna arbeten och leveranser samt för att vara tydliga i dess kommunikation med kringliggande fastigheter.

### Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholms innerstad, och att de tillkommer i ett område med tillgång till både service och goda kommunikationer.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är bra utifrån dess volym och att det är det en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har bostadsfastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, och stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att projektet genomförs i en samverkansentreprenad. Därför bedöms att projektet kommer att kräva en nogsam kontroll och uppföljning av produktionskostnader, men det bedöms också löpande behöva säkerställas att kommande driftskostnader och erhållna hyresnivåer hålls inom de nivåer som slutresultat förutsätter.

Området bedöms som både attraktivt och centralt i Stockholm, och att det finns en stor efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Därför är risken för vakanser låg.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder, Mangon
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Svenska Bostäder, 2020-02-13

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, VD	2020-03-09
Krister Schultz, Vice VD	2020-03-09