



Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Krister Stralström
Telefon: 0850829758

Till
Stockholms Stadshus AB
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Karin Kolk
Telefon: 0850829231

Genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv. Persikan, Södermalm

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till
beslut

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

1. Genomförandet av nyproduktion av 151 hyresbostäder inklusive
en gruppbofastad, förskola, livsmedelsaffär och lokaler till en total
investeringsutgift om 710 mnkr inkl. moms, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av nyproduktion av 151 hyresbostäder inklusive
en gruppbofastad, förskola, livsmedelsaffär och lokaler till en total
investeringsutgift om 710 mnkr inkl. moms, godkänns.

2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Sju nya stads kvarter med ca 1 160 lägenheter, två förskolor och en
ny park planeras i det gamla industrikvarteret Persikan på östra
Södermalm. Detaljplanen har vunnit laga kraft i oktober 2017 och
exploateringsnämnden förbereder för start av exploateringsarbeten
inom området.

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i sitt arbete att bidra till
stadens bostadsmål och ägardirektiv, att bolaget investerar 710 Mkr
i nyproduktion av 151 hyreslägenheter inklusive en gruppbofastad, en
förskola (fyra avdelningar) samt livsmedelsbutik i en av de
byggnader som planeras i kvarteret Persikan, Södermalm.

Efter godkänt genomförandebeslut beräknas upphandling av byggproduktion ske under kvartal 1 2019. Byggproduktion beräknas starta kvartal 3 2019 med inflyttning 2021-2022.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i innerstaden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar det föreslagna tillskottet av förskola och gruppboad i projektet. Dessa funktioner utgör bra komplement för en långsiktigt väl fungerande bostadsmiljö för flera boendekategorier. Projektet avser också att möta behov av både bil- och cykelparkering inom kvarteret.

Då investeringskalkylen visar små marginaler anser stadsledningskontoret och koncernledningen att bolaget bör arbeta för att minska produktionskostnaderna i projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen noterar att det finns risker i projektet kopplat till förberedande arbeten som kan påverka främst tidplanen, vilket i förlängningen även kan påverka kostnaderna.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Bakgrund

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder åren 2010-2030, med delmålet 40 000 bostäder 2014-2020. I stadens budget för 2018 har bostadsmålet kompletterats med ytterligare ett delmål som innebär 80 000 bostäder 2014-2025 för att säkerställa en fortsatt hög byggtakt. AB Stockholms hem arbetar aktivt för att bidra till att uppnå detta mål genom att till år 2019 öka takten i nyproduktionen till ca 1 000 byggstartade lägenheter per år.

Projektet

Då SL:s bussdepå flyttas till Fredriksdal frigörs stora ytor där det finns möjlighet att bygga nya bostäder. Sju nya stads kvarter med ca 1 160 lägenheter, två förskolor och en ny park planeras i det gamla industri kvarteret Persikan på östra Södermalm. Byggherrar är Seniorgården, Folkhem, SKB, Einar Mattson, AB Svenska Bostäder, AB Stockholms hem, Veidekke, Wallfast och JM. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 6 mars 2017 och

vann laga kraft i oktober 2017. Exploateringsnämnden förbereder för start av exploateringsarbeten inom området.



Bild 1 Detaljplaneområdet, kv. 5 tillhör Stockholmshem

Persikan är idag ett industrikvarter med SL:s bussdepå som en barriär i området. De nya kvarteren som planeras kommer att binda samman området vid Hammarby Sjö med övriga Södermalm och fungera som en fortsättning på den gamla stenstaden. Centralt i området anläggs en ny park.

Ambitionen med kvarteret är att skapa en urban livskvalité för de människor som bor, arbetar i och passerar kvarteret. Genom variation, rytm och detaljrikedom i gestaltningen samt genom husets mångskiftande innehåll kan kvarteret bidra till stadsrummet som helhet. I huset tillskapas 151 hyreslägenheter inklusive en gruppbostad, livsmedelshall samt förskola. Bilkparkerings för de boende anordnas genom att garage förläggs under de nya husen.



Bild 2 Illustration över kvarteret

Lägenheterna har fördelats i storlekarna 1 till 5 rum och kök, där målgruppen i huvudsak är unga och barnfamiljer.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Stockholmshem att bebygga sin del av planområdet med 151 hyreslägenheter inklusive en gruppbostad, en förskola med fyra avdelningar och en livsmedelshall. Parkering för de boende anordnas genom garage under de nya husen med 0,43 platser per lägenhet. I kvarteret planeras även plats för ca 350 cyklar, vilket motsvarar 2,28 per lägenhet.

Tidplan

Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden i februari 2014 och samråd genomfördes under juni 2015. Detaljplanen vann laga kraft i oktober 2017.

Efter godkänt genomförandebeslut beräknas upphandling av byggproduktion ske under kvartal 1 2019. Byggproduktion beräknas starta kvartal 3 2019 med inflyttning 2021-2022.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 710 mnkr inkl. moms. En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

Projektet beräknas ge ett positivt investeringsresultat, förutsatt förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav.

Risker

Byggstart är beroende av att den nya bussdepån i Fredriksdal blir klar enligt tidplan. Sju byggherrar ska bygga i området och utbyggnadsordningen är inte fastställd i dagsläget. Enligt besked från exploateringsnämnden är det troligt att Stockholmshem får börja under 2019.

Projektet innehåller även en komplicerad grundläggning som ska genomföras i samråd med övriga byggherrar.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i innerstaden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar också det föreslagna tillskottet av förskola och gruppbostad i projektet. Dessa funktioner utgör bra komplement för en långsiktigt väl fungerande bostadsmiljö för flera boendekategorier. Projektet avser också att möta behov av både bil- och cykelparkering inom kvarteret, vilket är positivt.

Då investeringskalkylen visar små marginaler anser stadsledningskontoret och koncernledningen att bolaget bör arbeta för att minska produktionskostnaderna i projektet, exempelvis genom upphandling som möjliggör anbud från entreprenörer utanför landets gränser.

Stadsledningskontoret och koncernledningen noterar att det finns risker i projektet kopplat till förberedande arbeten som kan påverka främst tidplanen, vilket i förlängningen även kan påverka kostnaderna.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och 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 styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
2. Protokollsutdrag styrelsemöte AB Stockholmshem
2018-04-26
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ingela Lindh (Huvudansvarig)	2018-05-27