

Utlåtande 2015:82 RI+IX (Dnr 112-709/2015)

AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder, Rosenlundsparken, Södermalm

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
AB Stockholmshems nyproduktion av 129 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm, till en total investeringsutgift om 451 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Ann-Margarethe Livh anför följande.

Ärendet

AB Stockholmshem planerar att investera ca 451 mnkr och bygga 129 hyreslägenheter samt kompletterande lokaler i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm. Därtill rustar staden upp kvarvarande del av Rosenlundsparken. I ett av de nya kvartershusen byggs en förskola med fem avdelningar. Bilparkering för boende i kvarteret anordnas genom ett nytt garage i ett av kvartershusen innehållande 19 platser, fler parkeringsplatser finns att tillgå genom en förhyrning i Linjalens garage. Därtill finns kantstensparkering vid den nya Norra gatan.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB tillsammans med stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm behöver fler bostäder, inte minst hyresrätter. I majoritetens budget höjs ambitionen för bostadsbyggandet. Målsättningen är att 40 000 bostäder byggs till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Detta innebär också en höjd ambition för de allmännyttiga bostadsbolagen där målsättningen är att de ska fördubbla nyproduktionen inom tre år. Det är också angeläget att de allmännyttiga bostadsbolagen arbetar för att hålla nere produktionskostnaderna och verka för rimliga hyror.

Under det borgerliga styret i Stockholm år 2006 till 2014 skedde en historisk utförsäljning av de allmännyttiga bostadsbolagens lägenheter. Under perioden minskade allmännyttans bestånd med omkring 30 000 hyresrätter. Merparten av dessa lägenheter såldes genom ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. I synnerhet skedde dessa ombildningar i Stockholms innerstad och i närförort. Många av de lägenheter som sålts tillhörde ett äldre bestånd med lägenheter med rimliga hyror. Tyvärr kan vi konstatera att de omfattande ombildningarna har bidragit till en ökad segregation i Stockholm, då det i dag är mycket svårt att få tag på en bostad i stadens centralare delar för dem som saknar stora ekonomiska resurser.

Det föreslagna projektet innebär ett viktigt tillskott av allmännyttiga hyreslägenheter på Södermalm och är ett positivt exempel på hur det är möjligt att förtäta staden på ett hållbart sätt.

Bilagor

1. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Stockholmshem samt tjänsteutlåtande
2. Värdeberäkning Stockholmshem (Sekretess enligt 19 kap 2 § OSL, finns tillgängligt för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges ledamöter hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

AB Stockholmshems nyproduktion av 129 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm, till en total investeringsutgift om 451 mkr godkänns.

Stockholm den 26 augusti 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Bostadsbristen är begränsande både för stadens utveckling och för stockholmarna. Därför måste takten på bostadsbyggandet öka. Stockholmshem planerar att investera ca 451 mnkr och bygga 129 hyreslägenheter samt kompletterande lokaler i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm. Planområdet ägs av staden och är beläget centralt på Södermalm mellan Magnus Ladulåsgatan i norr och Hallandsgatan i söder.

Projektet befinner sig i projekteringsfasen och en upphandling kan genomföras under första halvåret 2016. Byggproduktionen förväntas genomföras fram till mitten av år 2018. Inflyttning sker etappvis under tredje kvartalet år 2018.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i innerstaden. Byggkostnaden har stigit med 50 mnkr sedan inriktningsbeslutet, vilket förklaras av tillkommande nya ytor. Det bidrar till att direktavkastningen inte förändras nämnvärt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen tillstyrker förslaget samt föreslår att kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige att godkänna förelagda föreslag till genomförandebeslut, med reservation för smärre justeringar som genomförandet kan föranleda.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar, som omfattar beskrivning av genomförandet och eventuella justeringar, i samband med tertialrapporterna.

Bakgrund

Bostadsbristen är begränsande både för stadens utveckling och för stockholmarna. Därför måste takten på bostadsbyggandet öka. De allmännyttiga bostadsbolagen har fått i uppdrag att fördubbla sitt bostadsbyggande. Det långsiktiga målet är att bygga 140 000 lägenheter till 2030 och kortsiktigt ska det byggas 20 000 lägenheter fram till 2020. Stockholmshem är med och bidrar till att uppnå dessa mål.

Som ett led i Stockholmshems arbete med att uppfylla sina nyproduktionsmål, sökte bolaget år 2012 en markanvisning från Exploateringsnämnden för fastigheterna Södermalm 9:1, 9:10, 9:11, 9:15 och 9:30. Syftet var att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden upprätta en detaljplan för 129 moderna och attraktiva hyresbostäder med kompletterande lokaler, i en del av Rosenlundsparken på Södermalm.

Enligt kommunfullmäktiges investeringsregler för stora projekt ska genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

Planområdet ägs av staden och är beläget centralt på Södermalm mellan Magnus Ladulåsgatan i norr och Hallandsgatan i söder. Idag finns en privat förskola med tre avdelningar på tomten. Verksamheten skall flyttas och byggnaderna rivs. Området på Södermalm präglas idag av vård och vårdboende av personer med problem och missbruk och som skapar en viss otrygghet i området.

Stockholmshem planerar att investera ca 451 mnkr och bygga 129 hyreslägenheter samt kompletterande lokaler i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm. Därtill rustar staden upp kvarvarande del av Rosenlundsparken. I ett av de nya kvartershusen byggs en förskola med fem avdelningar. Bilparkering för boende i kvarteret anordnas genom ett nytt garage i ett av kvartershusen innehållande 19 platser, fler parkeringsplatser finns att tillgå genom en förhyrning i Linjalens garage. Därtill finns kantstensparkerings vid den nya Norra gatan.

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats. De nya byggnaderna uppförs i upp till sju/åtta våningar ovan mark, till detta kommer ett källarplan innehållande driftutrymmen och bostadskomplement.

Stockholmshem har satsat på en fördelning av lägenhetsstorlekar från 1 till 4 rum och kök, d v s målgruppen är i huvudsak parboende och barnfamiljer.

Tidplan

Just nu befinner sig projektet i projekteringsfasen och en upphandling kan genomföras under första halvåret 2016. Byggproduktionen förväntas genomföras fram till mitten av 2018. Inflyttning sker etappvis under tredje kvartalet 2018.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 451 mnkr. Hittills upparbetat i projektet är ca 19 mnkr, inklusive nedlagda kostnader i tidigt skede.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, *bilaga 3 till utlåtandet*.

Risker

Stockholmshem har identifierat tre risker som bedöms som stora, enligt stadens projektmetod för stora projekt:

- 1) Grundläggning
- 2) Anslutningspunkter för VA samt media
- 3) Överklagande av detaljplan/Bygglov

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 11 maj 2015 att föreslå kommunfullmäktige följande.

Nyproduktion av 129 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm, till en total investeringsutgift om 451 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Nyproduktion av 129 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm, till en total investeringsutgift om 451 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 23 april 2015 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 nedgånget 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 innerstaden. Byggekostnaden har stigit med 50 mnkr sedan inriktningsbeslutet, vilket förklaras av tillkommande nya ytor. Det bidrar till att direktavkastningen inte förändras nämnvärt.

Projektet är att definiera som 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.

Stadsledningskontoret och koncernledningen tillstyrker förslaget samt föreslår att kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige att godkänna förelagda förslag till genomförandebeslut, med reservation för smärre justeringar som genomförandet kan föranleda.

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