

Handläggare

Stadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut 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. Inriktningen för nyproduktion av 153 hyreslägenheter i
kv. Persikan, Södermalm till en total investeringsutgift om
710 mnkr inkl. moms godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av 153 hyreslägenheter i
kv. Persikan, Södermalm till en total investeringsutgift om
710 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Stadsdirektör/ VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

SL:s bussdepå ska flyttas från kv. Persikan i östra delen av
Södermalm. När den marken frigörs planeras sju nya stadskvarter
med ca 1 160 bostäder, två förskolor och en park. Sju byggherrar
avser att bygga inom området och AB Stockholmshem är en av
dessa. Detaljplanen bedöms att beslutas av kommunfullmäktige
under början av 2017. För att bidra till stadens bostadsmål planerar
Stockholmshem att bebygga sin del av planområdet med 153

hyresbostäder, en fyra avdelningars förskola, ett gruppboende och en livsmedelshall samt bil- och cykelparkering.

Byggproduktion beräknas starta 2018, för att inflyttning ska kunna ske 2020-2021. Total projektkostnad är beräknad till 710 mnkr inkl. moms.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter samt en förskola och en gruppboende. Dessa funktioner utgör bra komplement för en långsiktigt väl fungerande bostadsmiljö för flera boendekategorier.

Inför genomförandebeslutet behöver bolaget fortsatt arbeta aktivt med att säkerställa att investeringsresultatet bibehålls positivt. Investeringskalkylen anger dock mycket låga marginaler och bolaget uppmanas därför verka för lägre produktionskostnader och att nogsamt bevaka och motverka eventuella kostnadsökningar. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser dock att det tidiga beslutsskedet kan motivera en något högre reserv för oförutsedda kostnader.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Stockholms AB 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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Bakgrund

I Vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – pekar Stockholms stad ut ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och är en levande stad där alla kan bo.

Enligt kommunfullmäktiges budget är det långsiktiga målet att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2030, och Stockholms AB har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016. Bolaget

ska därför successivt dubblera sin nyproduktionstakt till år 2019 till ca 1 000 byggstartade lägenheter per år.

Projektet

SL:s bussdepå ska flyttas från kv. Persikan i östra delen av Södermalm. När den marken frigörs planeras sju nya stadskvarter med ca 1 160 bostäder, två förskolor och en park. Sju byggherrar avser att bygga inom området och Stockholmshem är en av dessa. Detaljplanen bedöms att beslutas av kommunfullmäktige under början av 2017.

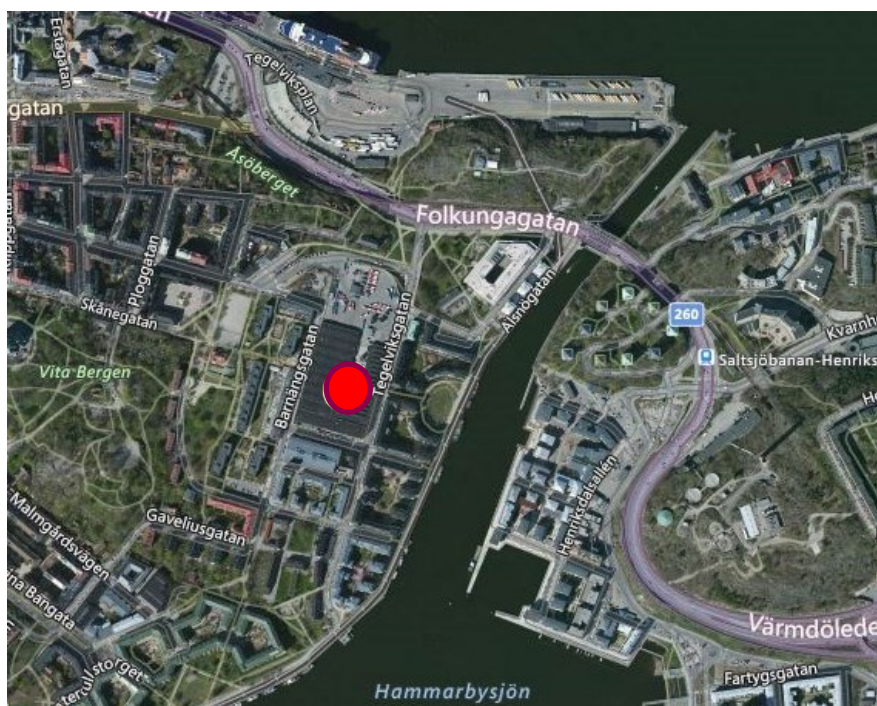


Bild 1. Projektets läge

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Stockholmshem att bebygga sin del av planområdet med 153 hyresbostäder, en fyra avdelningars förskola, ett gruppboende och en livsmedelshall. Parkering för de boende anordnas genom garage under de nya husen med 0,42 platser per lägenhet. I kvarteret planeras även plats för ca 350 cyklar, vilket motsvarar 2,28 per lägenhet.

Av de 153 lägenheterna bedöms ca 38 procent vara mindre lägenheter om 1-2 r.o.k.

Åtgärder

De nya kvarteren ska, i större utsträckning än nuvarande industrikvarter, binda samman området vid Hammarby sjö med

övriga Södermalm. Kvarteret utformas för att skapa urbana kvaliteter genom både utformning och innehåll.

Projektering sker genom ramavtalsupphandlade konsulter och entreprenadformen väljs inför genomförandeskedet.

Tidplan

Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden i februari 2014 och samråd genomfördes under juni 2015. Projekteringen pågår från 2012-2017 från program, system och till och med bygghandlingsskede. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft efter beslut i kommunfullmäktige under första kvartalet 2017.

Efter godkänt genomförandebeslut beräknas upphandling av byggproduktion ske under kvartal 3 2017. Byggproduktion beräknas starta 2018 för att inflyttning ska kunna ske 2020-2021.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 710 mnkr inkl. moms. Hittills upparbetat i projektet är 5 mnkr.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholms shems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

Risker

Den största risken är förskjutningar i tidplanen, vilket kan orsakas av att SLs nya bussdepå i Fredriksdal inte blir klar enligt tidplanen.

En förutsättning för projektet är säkerställande av flytt av spårvägmuseet, vilken vilar på den uppgörelse som gjordes mellan staden och SL/ SLL, som beslutades av KF 2008-06-09. I uppgörelsen ingår bland annat att staden bekostar en flytt av Spårvägmuseet.

Ytterligare en osäkerhet är utbyggnadsordningen för de sju byggherrarna, vilken ännu inte är fastställd.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till styrgruppsmöten och möten med ansvariga chefer inom bolaget. Rapportering av projekt som löper enligt plan sker genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertialrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större investeringar. Vid

avvikelse eller vid särskild begäran görs uppföljning genom särskilda lägesredovisningar.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i innerstaden. Detta ger goda förutsättningar till en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i Stockholms shems bostadsbestånd.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar också det föreslagna tillskottet av en förskola och en 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.

Inför genomförandebeslutet behöver bolaget fortsatt arbeta aktivt med att minska riskerna och säkerställa att investeringsresultatet bibehålls positivt och att direktavkastningen i projektet fortsatt ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i området. De redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms vara marknadsmässiga. Investeringskalkylen anger dock mycket låga marginaler och bolaget uppmanas därför verka för lägre produktionskostnader och att nogsamt bevaka och motverka eventuella kostnadsökningar. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser dock att det tidiga beslutsskedet kan motivera något högre reserv för oförutsedda kostnader. Det finns risker i projektet som kan påverka främst tidplanen, vilket dock 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. Utdrag ur protokoll vid Stockholmshems styrelse 2016-11-03
3. Kalkyl (SEKRETESS)