

Handläggare:  
 Allan Leveau  
 Telefon: 08-508 371 50  
 Mats Åhlander  
 Telefon: 08-508 371 25

Till styrelsen

**Inriktningsbeslut, nyproduktion av bostäder inom kv Persikan på Södermalm.**



**VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion inom kv. Persikan av 167 lägenheter till en total investeringsutgift om 682 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av 167 lägenheter till en total investeringsutgift om 682 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 24 maj 2017

Pelle Björklund  
 VD

## Sammanfattning

Som ett led i vårt arbete att uppfylla stadens mål planeras byggnation av 167 hyresbostäder samt ett gruppboende, en förskola och två lokaler inom kv Persikan på Södermalm. Den totala investeringskostnaden uppgår till 682 mnkr inkl. moms. Totalt bildas 7 nya stads kvarter inom kv Persikan med drygt 1 100 lägenheter fördelade på 10 byggherrar.

## Bakgrund

Svenska Bostäder ska bidra till att nyproduktionsmålet från år 2019 nå 1 000 byggstartade lägenheter per år. Detta sker succesivt. Målet för 2017 har satts till 700 lägenheter.

Svenska Bostäders arbete ska bidra till de fyra inriktningsmål kommunfullmäktige har beslutat för Stockholms Stad: Ett Stockholm som håller samman, Ett klimatsmart Stockholm, Ett ekonomiskt hållbart Stockholm och Ett demokratiskt hållbart Stockholm. I vårt uppdrag ingår att aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga.

Svenska Bostäder arbetar för att tillhandahålla hållbara och trygga bostadsmiljöer. Hållbarhet innefattar tre dimensioner – ekonomi, sociala frågor och miljö. Vi arbetar för goda bostadsmiljöer som är trygga och säkra, energieffektiva och socialt hållbara. Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrätts-marknaden. Ett verktyg för detta är ackvisitionsstrategin i samarbete med systerbolagen. Andra verktyg är koncepten Snabba Hus och Stockholmshusen.

Svenska Bostäder äger och förvaltar kv Fikonet, ett grannkvarter till kv Persikan. Distrikt innerstaden har en väl fungerande organisation och stora möjligheter att på ett bra sätt ta hand om ytterligare nyproduktioner i området.

## Ärendet

### *Bakgrund till projektet*

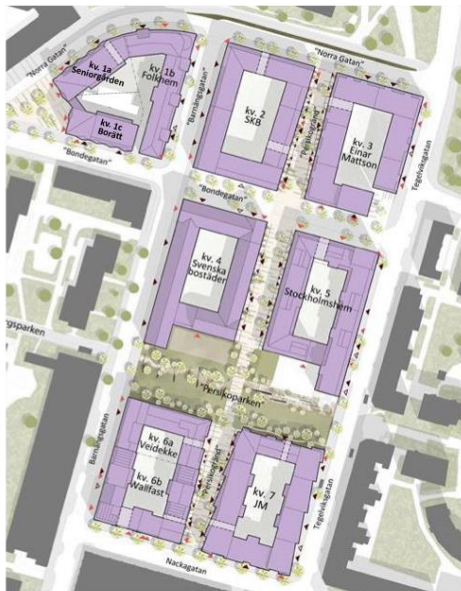
SLs bussdepå, som idag inryms i kv Persikan flyttas, befintlig fastighet rivs och stora ytor frigörs för bostadsbyggande. Svenska Bostäder erhöll markanvisning 2004.

### *Nuläge*

10 byggherrar har tilldelats markanvisning, detaljplanen är antagen i stadsbyggnadsnämnden men är överklagad. Totalt genererar projektet drygt 1 100 bostäder, 2 förskolor, gruppboenden samt lokaler. Svenska Bostäders del uppgår till 167 lägenheter.

### *Parkeringslösning*

Parkering för de blivande hyresgästerna kommer i huvudsak att förläggas i garage inom bostadskvarteret. Staden tillämpar s k grönt p-tal vilket innebär att p-talen kan hållas ner och ersättas av andra lösningar som t.ex. kollektivtrafik och bilpooler. Svenska Bostäder äger kv. Fikonet på andra sidan Barnängsgatan med P-garage där det finns ett antal tomställda platser som kan komplettera kv. Persikan vid behov.



*Kv Persikan. Inriktningsbeslutet gäller för Svenska Bostäders kvarter 4.*

## **GEOGRAFISKT OMRÅDE**

### *Stadsmiljö*

Kv. Persikan är idag ett gammalt industriktvarter innehållande bl.a. en bussdepå. Fastigheten bryter av Södermalm från Hammarby sjö i dessa delar. Den nya bebyggelsen som är planerad kommer att öppna upp för boende i området och skapa kommunikationsmöjligheter genom kvarteren ner mot Hammarby sjö. Bondegatan förlängs genom kvarteret och skapar kommunikation till Tegelviksgatan. I området planeras en park centralt. Kvarteret gränsar till kv. Fikonet som ägs och förvaltas av AB Svenska Bostäder.

### *Kommunikationer*

Kvarteret trafikeras av flera busslinjer. T-banestationer finns utefter Götgatan c:a 20 minuters promenadavstånd från kv Persikan. Ny T-banelinje är planerad till Nacka med ny station i närheten av kv Persikan.

### *Service*

På gångavstånd från kvarteret finns service i form av mataffärer, restauranger, apotek, skolor m.m.

### *Idrott och rekreation*

I områdets närhet erbjuds stora grönområden. Tengdahlsparken, Vitabergsparken, kolonistugeområdet Barnängen samt promenadstråk utefter Hammarby sjö är exempel på områden för rekreation.

### *Boendedialog*

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas tillsammans med exploaterings- och stadsbyggnadskontoret. Dialog med kringboende har inte påbörjats, staden och byggherrarna har dock för avsikt att genomföra ett dialogarbete med kringboende.

## **PROJEKTETS MÅLSÄTTNING**

De sju kvarteren är samordnade i gemensam detaljplan för området. Svenska Bostäders kvarter är planerat att starta i etapp 4 och beräknad produktionsstart sker under 2019. Målet är att projektet skall vara färdigställt för inflyttning till 2021. Energimålet är en max energianvändning på 55 kWh/kvm och år.

## **TIDPLAN**

Detaljplanen är antagen och kommunfullmäktige kan godkänna inriktningen hösten 2017. För genomförandebeslut gäller preliminärt kvartal 1 2019 för Svenska Bostäders styrelse och även beslut i Kommunfullmäktige kvartal 2 2019. Stadens markarbeten kan starta i 2018 medan bottenplatta för bostäderna gjuts under kvartal 3 2019, förutsatt att bygglov dessförinnan har beviljats. Inflyttning i de färdiga bostäderna kan under dessa förutsättningar ske under 2021.

## **EKONOMI**

Investeringen omfattar 682 mkr. Utförligare information finns i bilaga 1.

### *Uppföljning*

Projektet kommer att utvärderas noga med avseende på ekonomi och energianvändning. Rapportering sker genom tertialprognoser och budgetredovisning.

## **MILJÖ**

Beslut om eventuell certifiering enligt Miljöbyggnad tas i varje projekt. I tomträttsavtalet ställer staden krav på en energianvändning om max 55 kWh/kvm och år. Inbyggda material kontrolleras mot databasen byggvarubedömningen.

## **RISKER**

En utdragen överklagandeprocess kan förskjuta tidplanen med missade nyproduktionsmål och fördyringar som konsekvens. Många byggentreprenader pågår samtidigt och den kan bli svårt att hitta rätt byggentreprenör.

## **ORGANISATION**

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs inom Fastighetsutvecklingavdelningens ordinarie organisation.

## **KOMMUNIKATION**

Under projektets genomförande kommer kringboende i området att fortlöpande hållas informerade om pågående byggnadsarbeten.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Svenska Bostäders enhet för nybyggnad tillhörande avdelningen för Fastighetsutveckling.

## **Rapportering**

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Bolaget avser att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i den sedvanliga ekonomirapporteringen samt med ett genomförandebeslut under år 2019.

## **Bolagets analys och bedömning**

Svenska Bostäder kan med projektet kv. Persikan tillskapa 167 lägenheter i ett attraktivt område. Projektet bidrar till bolagets- och stadens mål att skapa nya, ändamålsenliga bostäder med hög kvalitet. Kvarteret ligger geografiskt bra för att komplettera vårt fastighetsbestånd i en stark förvaltningsorganisation i området.

## **Bilaga**

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
-