

Handläggare

Stadshus AB: Carolina Tillborg
Telefon: 08-508 29 739
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder vid kv. Persikan på Södermalm

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

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

1. Inriktningen för nyproduktion av 167 hyreslägenheter, ett gruppboende, en förskola och två lokaler inom kv. Persikan på Södermalm, till en total investeringsutgift om 682 mnkr inkl. moms godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av 167 hyreslägenheter, ett gruppboende, en förskola och två lokaler inom kv. Persikan på Södermalm, till en total investeringsutgift om 682 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh
Stadsdirektör/ VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Svenska Bostäder kommer i och med nyproduktion av bostäder inom kv. Persikan på Södermalm bidra med 167 hyreslägenheter, ett gruppboende, en förskola och två lokaler inom området som

totalt kommer omfatta drygt 1 100 bostäder, fördelade i sju kvarter med tio olika byggherrar.

Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige under våren 2017. Planen har sedan överklagats, vilket medfört försenade planer för byggstart. Svenska Bostäders projekt planeras för byggstart under kvartal 3 2019, med beräknad inflyttning under 2021.

Total projektkostnad är beräknad till 682 mnkr inkl. moms. Produktionskostnaden är hög, men beräknas ge ett positivt investeringsresultat. Stadsledningskontoret och koncernledningen påtalar vikten av en god kontroll inför det fortsatta genomförandebeslutet, avseende kostnads- och hyresnivåer samt att beslutade tidplaner efterlevs. Bolaget uppmanas att arbeta med att minimera de risker som lyfts upp, såsom eventuella överklaganden av detaljplanen som kan påverka främst tidplanen, men i förlängningen även kostnaderna.

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

Stockholm stad planerar för 140 000 nya bostäder fram till år 2030. Av dessa beräknas 40 000 startas upp fram till 2020. Svenska Bostäder 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. Målet för 2017 är att påbörja 700 bostäder.

I det gamla industrikvarteret på Södermalm där SL:s bussdepå idag ligger planeras för totalt drygt 1 100 lägenheter. Bussdepån kommer att flyttas och befintlig fastighet ska rivas, för att frigöra mark för bostadsbyggande. Fördelningen planeras bli ca 665 hyreslägenheter

och 575 bostadsrättslägenheter. Utöver bostäderna planerar staden även för två nya förskolor med totalt 10-12 avdelningar. För att knyta ihop de sju olika kvarteren planeras ett gång- och cykelstråk genom området samt att binda samman området vid Hammarby Sjö med övriga Södermalm¹.

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

Projektet

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, men den är nu överklagad.

Lägenhetsfördelningen i projektet kommer variera, från mindre lägenheter till större familjelägenheter och ett par etagelägenheter.

Parkering kommer i huvudsak att förläggas i garage inom bostadskvarteret. Staden tillämpar sk grönt p-tal (0,4), vilket innebär att p-talen kan hållas ner och ersättas av andra lösningar som t.ex. kollektivtrafik och bilpooler.

I och med att bolaget äger kv. Fikonet på andra sidan Barnängsgatan, där parkeringsgarage med ett antal tomställda platser finns, kan det vara ett komplement till kv. Persikan vid behov.

Området trafikeras av flera busslinjer och tunnelbanestationer finns utefter Götgatan. Planer finns även på ny tunnelbanelinje till Nacka med ny station i närheten av kv. Persikan.

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

¹ <http://vaxer.stockholm.se/projekt/kvarteret-persikan/>



Bild 1. Projektområdet

Mål och syfte

Projektets 167 nya bostäder av områdets totala produktion av dryga 1 100 bostäder är ett bra tillskott av bostäder i ett attraktivt område. Syftet med att involvera flera olika byggherrar är att få till en variation i arkitekturen inom området och de sju kvarteren är samordnade i en gemensam detaljplan.

Svenska Bostäders kvarter ingår i etapp 4 med beräknad produktionsstart under 2019 och med en planerad inflyttning under 2021.



Bild 2. Projektets läge

För all nyproduktion hos Svenska Bostäder är målsättningen att energianvändningen max ska uppgå till 55 kWh/kvm/år och därmed motsvara Miljöbyggnad Silver.

Tidplan

Detaljplanen för området godkändes i kommunfullmäktige under våren 2017, men är överklagad. Inriktningsbeslutet planeras att antas av kommunfullmäktige hösten 2017. För genomförandebeslut gäller preliminärt kvartal 1 2019 för bolagets styrelse och beslut i kommunfullmäktige kvartal 2 2019.

Markarbeten kan starta 2018 och bostäderna påbörjas under tredje kvartalet 2019, förutsatt ett beviljat bygglov. Inflyttning beräknas under dessa förutsättningar påbörjas under 2021.

Ekonomi

Projektets produktionskostnad är beräknad till 682 mnkr inkl. moms för 167 hyreslägenheter, ett gruppboende, en förskola och två lokaler.

Normhyran för att täcka produktionskostnaden och uppsatta avkastningskrav ligger på en jämförbar nivå med andra projekt i aktuellt läge. Projektet beräknas ge ett positivt investeringsresultat, förutsatt förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav.

Risker

De största riskerna är ytterligare förseningar p.g.a. överklagande av detaljplanen.

Rivningen av den befintliga bussdepån är ett komplicerat och omfattande arbete och kommer innebära störningar för omgivningen. Det finns ännu ingen färdig tidplan för rivningsarbetet, vilket i sig är en risk då det kan innebära förseningar.

Även den överhettade byggmarknaden med svårigheter att få tag i entreprenörer och ökade byggkostnader som följd utgör risk i projektet.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till styrelsen och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertialrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större projekt och investeringar samt genom planerat genomförandebeslut i början av 2019.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett attraktivt område och bidrar till stadens mål om 140 000 bostäder till år 2030. Projektet ger också goda förutsättningar för en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i Svenska Bostäders bestånd.

Projektets investeringsresultat har små marginaler och inför det kommande genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att minimera risker och säkerställa att produktionskostnaderna inte ökar mer samt att investeringsresultatet bibehålls positivt. Direktavkastningen är i linje med jämförbara flerbostadshus i området och de redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga.

Risker som exempelvis överklaganden som påverkar både tidplanen och projektets kostnader måste bevakas och hanteras.

Stadsledningskontoret och koncernledningen framhåller vikten av en väl förankrad dialog och kommunikation med boende och andra intressenter kring den planerade bebyggelsen, för att minimera dessa risker.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill även lyfta fram kommunfullmäktiges beslut rörande klimat- och energimål i Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Dessa behöver bolaget ta hänsyn till i den fortsatta planeringen.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Svenska Bostäder 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 Svenska Bostäder
2. Utdrag ur protokoll vid AB Svenska Bostäders styrelse 2017-06-08
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS)