



**Styrelseärende  
Styrelsen 2020-02-13  
Ärende 13**

Handläggare:

Till styrelsen

Allan Leveau  
Telefon: 08-508 371 50

Emma Eklund  
Telefon: 08-508 371 55

**Genomförandebeslut investering nyproduktion, kv Mangon 1 (fd Persikan 4), stadsdelen Södermalm.**

**Tf VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Investeringen om 682 mnkr avseende nyproduktion av 169 lägenheter och tre lokaler inom kv Mangon 1 på Södermalm ska genomföras enligt i ärendet redovisade förutsättningar och känslighetsanalys.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av 169 lägenheter jämte lokaler inom kv Mangon 1 till en total investeringsutgift om 682 mnkr.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 27 januari 2020

Åsa Steen  
Tf VD

**Sammanfattning**

Ärendet avser nyproduktion av 169 lägenheter jämte förskola och två kommersiella lokaler. Genom rivning av ett bussgarage och spårvagnsmuseum har staden möjliggjort byggnation och utveckling av ett stort område i östra Södermalm. Svenska Bostäder har genom denna markanvisning, tillsammans med åtta andra byggherrar, fått förtroendet att tillskapa moderna lägenheter med hög kvalitet i ett attraktivt område av staden. Investeringen är beräknad till 682 mnkr. Byggnationen bidrar avsevärt till att nå målen för nyproduktion.

## Bakgrund

AB Svenska Bostäder erhöll 2004 en markanvisning för projektet som ligger på östra Södermalm.

Området är ett gammalt industrikvarter innehållande bl.a. en bussdepå som nu har rivits och ska omvandlas till bostadskvarter med service. Totalt planeras för ca 1 200 nya bostäder fördelat på nio byggherrar. Svenska Bostäders del uppgår till 169 lägenheter.

För att möjliggöra exploateringen kommer Bondegatan att förlängas genom kvarteret och skapa kommunikation till Tegelviksgatan. I det nya området anläggs en park. Projektet har ett attraktivt läge och gränsar till kv. Fikonet som ägs och förvaltas av AB Svenska Bostäder. Flera busslinjer trafikerar området.

Ett inriktningsbeslut togs av Svenska Bostäders styrelse den 2017-06-08 och av KF den 2017-10-16. Investeringsvolymen i ärendet omfattade även då 682 mnkr.



Bild 1. Situationsplan (Tyrens)

### Beskrivning av projektet

Projekt Mangon består av ett kvarter med 169 lägenheter fördelade på åtta trapphus varav fyra mindre lägenheter är öronmärkta som servicelägenheter åt Södermalms Stadsdelsförvaltning.

Byggnadshöjden varierar mellan sex till nio våningar och anpassas längs den kuperade terrängen i kvarteret. En förskola i två plan med sex avdelningar vetter mot parken. Två lokaler avsedda för butik eller kontor finns i hörnlägen i andra norra delen av kvarteret. Fasaderna blir putsade med en sockel i sten.

Kv Mangon 1 får en privat innergård. Parkeringsbehovet löses med garage i två plan under kvarteret där även teknikutrymmen samt ett skyddsrum avsett för 110 per-

soner ingår.



FÅGELVY SETT FRÅN PARSTRÅK / PERSIKOGRÄND

*Bild 2. Illustration (Tyréns)*

## Ärendet

### *Nuläget*

Detaljplanen vann laga kraft i januari 2018. Projektering av förfrågningsunderlag är färdigställt.

### *Mål och syfte*

Projektet är en del i Svenska Bostäders mål att hålla en produktionstakt om 500 nya lägenheter/år.

### *Tidplan*

Entreprenaden planeras att handlas upp i två delar varav den första delen handlas upp i en samordnad upphandling gemensamt med Stockholmshem som ska bebygga grannkvarteret. Den första delen som omfattar schakt-, grund- och skyddsrumsarbeten annonseras på Tendsign preliminärt under Q2 2020. Målet att en entreprenör är upphandlad Q2 2020. Produktionen förväntas starta efter sommaren 2020. Första inflyttning ska kunna ske vid årsskiftet 2022/2023.

### *Ekonomi*

Se bilaga 1, Ekonomiska förutsättningar i värderingskalkyl.

### Uppföljning

Projektet kommer att utvärderas med avseende på ekonomi, energianvändning och via en enkät till hyresgästerna ca sex månader efter inflyttning.

### Särskilda risker i detta projekt

Det är flera byggaktörer som kommer att bedriva arbeten i området samtidigt vilket är en stor logistisk utmaning och det finns befintliga hyreshus på nära avstånd. Ytterligare en utmaning är att så lite som möjligt, störa Svenska Bostäders befintliga hyresgäster i Kv Fikonet.

### Standardtabell för riskbedömning

Risikfaktor	Sannolikhet (1-5)	Konsekvens (1-5)	Poäng	Kommentar
Budgetöverdrag Totalkostnad	3	3	9	Marknadsläget gör det svårt att göra säkra kalkyler.
Högre direkt-avkastningskrav	2	4	8	Stäms av kontinuerligt mot marknaden.
Lägre hyresnivå	2	5	10	Ej förhandlad. Bostäderna ligger i ett attraktivt läge och kommer ha en hög standard.
Marknadsläge	3	3	9	Det är ett stort projekt som borde vara intressant för flera aktörer. Marknaden kan dock svänga.
Tidplanen förskjuts	2	3	6	För höga anbud kan förskjuta tidplanen.

### Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)