



Handläggare

SLK: Katharina Gratschew
Telefon: 08-508 29 311
Stadshus AB: Andreas Jaeger
Telefon: 08-508 29 269

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut AB Stockholmshem gällande nyproduktion av bostäder, Rosenlundsparken, Södermalm

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholm Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
 - 1. Inriktningen för nyproduktion av 123 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm, till en total investeringsutgift om 422 mnkr godkänns.

- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
 - 1. Inriktningen för nyproduktion av 123 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm, till en total investeringsutgift om 422 mnkr godkänns.

 - 2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Svenonius
Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Stockholmshem planerar att investera ca 422 mnkr och bygga 123 hyreslägenheter och kompletterande lokaler i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm.

Planområdet är beläget centralt på Södermalm, mellan Magnus Ladulåsgatan i norr och Hallandsgatan i söder. Marken är parkmark och ägs av staden.

Stockholmshems planerade nyproduktion består av två byggnader, varav ett bostadskvarter med 99 lägenheter och ett fristående hus; Parkhuset med ca 24 lägenheter. Totalt ca 123 lägenheter.

Framtagande av systemhandlingar påbörjas i juni 2013 och upphandling förväntas ske i början av 2014. Produktionsstarten kan påbörjas i slutet av 2014 och inflyttning i slutet av 2016.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Därtill gör stadsledningskontoret och koncernledningen bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet.

Projektet är att definiera som stora projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar Stockholmshem att kontinuerligt återkomma, till sin styrelse och till koncernledningen, med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna.

Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bl.a. vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar för 100 000 nya bostäder fram till 2030 och Stockholmshem ska bidra till att uppnå detta mål.

Exploateringsnämnden markanvisade för ca 200 bostadslägenheter, förskola och kommersiella lokaler inom Södermalm 9:15 m.fl., till AB Stockholmshem och JM AB i april år 2012. Samtidigt godkände stadsbyggnadsnämnden en

startpromemoria för planläggning. Marken ägs av Stockholm stad och är tidigare planlagd som parkmark.

Kvartersmarken för Stockholmsbostäder skall upplåtas med tomträtt och bostäderna skall upplåtas med hyresrätt.

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Investeringsbeslut överstigande 50 mnkr ska anmälas till styrelsen för Stockholms Stadshus AB i samband med nästkommande tertialrapport.

Ärendet

Stockholmsbostäder planerar att investera ca 422 mnkr och bygga 123 hyreslägenheter och kompletterande lokaler i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm.

Planområdet är beläget centralt på Södermalm, mellan Magnus Ladulåsgränd i norr och Hallandsgränd i söder. Marken är parkmark och ägs av staden. Idag finns en privat förskola med tre avdelningar på tomten. Verksamheten skall flyttas och byggnaderna rivs. Detta område på Södermalm präglas idag av vård och vårdboende för personer med problem och missbruk, vilket skapar en viss otrygghet i området.



Planområdet visas inom det blåmarkerade området.

Stockholmshems planerade nyproduktion består av två byggnader, varav ett bostadskvarter med 99 lägenheter och ett fristående hus; Parkhuset med ca 24 lägenheter. Totalt ca 123 lägenheter.

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats.

Projektet förutsätter att stadsdelsförvaltningen river befintliga byggnader, med pågående förskoleverksamhet, och flyttar in i de nybyggda förskolelokalerna. De nya byggnaderna uppförs i upp till åtta våningar ovan mark, till detta kommer ett källarplan, garage och driftutrymmen under mark.

Tidplan

Beslut om antagande av detaljplan, i stadsbyggnadsnämnden, planeras till juni 2013 och kommunfullmäktige bedöms fatta beslut i ärendet i början av 2014. Framtagande av systemhandlingar påbörjas i juni 2013 och upphandling förväntas ske i början av 2014. Produktionsstarten kan påbörjas i slutet av 2014 och inflyttning i slutet av 2016.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 422 mnkr.

Hittills upparbetat i projektet är ca 7 mnkr, inklusive nedlagda kostnader i tidigt skede.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 2.
(SEKRETESS)

Risker

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

1. Risk för förseningar och kompletterande projekteringar p.g.a. överklaganden.
2. Risk för förseningar rörande myndighetsbeslut för flytt av befintligt daghem.

3. Risk för förseningar av exploateringsarbeten i form av flytt av befintliga försörjningsledningar i mark samt anläggning av nya serviceledningar och gator.
4. Risker för kompletterande grundläggningsarbeten, beroende på grundvattennivån, och osäker omfattning av pålning och grundförstärkningsåtgärder.
5. Försening av JM:s arbeten med garage m.m. kan påverka och försena färdigställandet.

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

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 nedgåendet 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 närområdet. Byggekostnaden har under de senaste åren stigit kraftigt och hyresutvecklingen har inte följt med i samma takt. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att Stockholmshem, i enlighet med sina ägardirektiv, ska fortsätta utveckla sättet att upphandla, inom ramen för lagen om offentlig upphandling. Bolaget bör även hitta nya marknader, i syfte att uppnå bättre konkurrens och lägre produktionskostnader.

Projektet är att definiera som ett stort projekt (>300 mnr) 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.

Bilagor

1. Nyproduktion av bostäder, Rosenlundsparken, Södermalm, vid AB Stockholms shems styrelse 2013-06-04.
2. Värdeberäkning SEKRETESS daterad 2012-11-22