

HandläggareStadshus AB: Andreas Jaeger
Telefon: 08-508 29 269
SLK: Sverker Henriksson
Telefon: 08-508 29 394**Till**Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen**Genomförandebeslut AB
Stockholmshems gällande nyproduktion
av bostäder, Rosenlundsparken,
Södermalm****Stadsledningskontorets och koncernledningens
förslag till beslut**

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

1. Nyproduktion av 129 hyreslägenheter med kompletterande
lokaler, i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm,
till en total investeringsutgift om 451 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Nyproduktion av 129 hyreslägenheter med kompletterande
lokaler, i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm,
till en total investeringsutgift om 451 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Lars Rådh
StadsdirektörIngela Lindh
VD Stockholms Stadshus AB**Sammanfattning**

Bostadsbristen är begränsande både för stadens utveckling och för
stockholmarna. Därför måste takten på bostadsbyggandet öka.
Stockholmshem planerar att investera ca 451 mnkr och bygga 129
hyreslägenheter samt kompletterande lokaler i västra delen av
Rosenlundsparken på Södermalm. Planområdet ägs av staden och är
beläget centralt på Södermalm mellan Magnus Ladulåsgatan i norr
och Hallandsgatan i söder.

Projektet befinner sig i projekteringsfasen och en upphandling kan genomföras under första halvåret 2016. Byggproduktionen förväntas genomföras fram till mitten av 2018. Inflyttning sker etappvis under tredje kvartalet 2018.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i innerstaden. Byggkostnaden har stigit med 50 mnkr sedan inriktningsbeslutet, vilket förklaras av tillkommande nya ytor. Det bidrar till att direktavkastningen inte förändras nämnvärt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen tillstyrker förslaget samt föreslår att kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige att godkänna förelagda föreslag till genomförandebeslut, med reservation för smärre justeringar som genomförandet kan föranleda.

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, som omfattar beskrivning av genomförandet och eventuella justeringar, i samband med tertialrapporterna.

Bakgrund

Bostadsbristen är begränsande både för stadens utveckling och för stockholmarna. Därför måste takten på bostadsbyggandet öka. De allmännyttiga bostadsbolagen har fått i uppdrag att fördubbla sitt bostadsbyggande. Det långsiktiga målet är att bygga 140 000 lägenheter till 2030 och kortsiktigt ska det byggas 20 000 lägenheter fram till 2020. Stockholmshem är med och bidrar till att uppnå dessa mål.

Som ett led i Stockholmshems arbete med att uppfylla sina nyproduktionsmål, sökte bolaget år 2012 en markanvisning från Exploateringsnämnden för fastigheterna Södermalm 9:1, 9:10, 9:11, 9:15 och 9:30. Syftet var att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden upprätta en detaljplan för 129 moderna och attraktiva hyresbostäder med kompletterande lokaler, i en del av Rosenlundsparken på Södermalm.

Enligt Stockholmshems arbetsordning ska genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

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

Ärendet

Planområdet ägs av staden och är beläget centralt på Södermalm mellan Magnus Ladulåsgatan i norr och Hallandsgatan i söder. Idag finns en privat förskola med tre avdelningar på tomten.

Verksamheten skall flyttas och byggnaderna rivas. Området på Södermalm präglas idag av vård och vårdboende av personer med problem och missbruk och som skapar en viss otrygghet i området.

Stockholmshem planerar att investera ca 451 mnkr och bygga 129 hyreslägenheter samt kompletterande lokaler i västra delen av Rosenlundsparken på Södermalm. Därtill rustar staden upp kvarvarande del av Rosenlundsparken. I ett av de nya kvartershusen byggs en förskola med fem avdelningar. Bilparkering för boende i kvarteret anordnas genom ett nytt garage i ett av kvartershusen innehållande 19 platser, fler parkeringsplatser finns att tillgå genom en förhyrning i Linjalens garage. Därtill finns kantstensparkering vid den nya Norra gatan.

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats. De nya byggnaderna uppförs i upp till sju/åtta våningar ovan mark, till detta kommer ett källarplan innehållande driftutrymmen och bostadskomplement.

Stockholmshem har satsat på en fördelning av lägenhetsstorlekar från 1 till 4 rum och kök, d v s målgruppen är i huvudsak parboende och barnfamiljer.

Tidplan

Just nu befinner sig projektet i projekteringsfasen och en upphandling kan genomföras under första halvåret 2016. Byggproduktionen förväntas genomföras fram till mitten av 2018. Inflyttning sker etappvis under tredje kvartalet 2018.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 451 mnkr. Hittills upparbetat i projektet är ca 19 mnkr, inklusive nedlagda kostnader i tidigt skede.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1. Bilagan lyder under sekretess.

Risker

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

- 1) Grundläggning
- 2) Anslutningspunkter för VA samt media
- 3) Överklagande av detaljplan/Bygglov

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

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 nedgånet 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 innerstaden. Byggkostnaden har stigit med 50 mnkr sedan inriktningsbeslutet, vilket förklaras av tillkommande nya ytor. Det bidrar till att direktavkastningen inte förändras nämnvärt.

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

Stadsledningskontoret och koncernledningen tillstyrker förslaget samt föreslår att kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige att godkänna förelagda förslag till genomförandebeslut, med reservation för smärre justeringar som genomförandet kan föranleda.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar, som omfattar beskrivning av genomförandet och eventuella justeringar, i

samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till sin styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för Stockholmshem
2. Värdeberäkning daterad 2014-09-10 (SEKRETESS)