

**Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2018/445)**

**Södermalm 9:10 m.fl. område vid  
Rosenlundsparken avseende bostäder, lokaler, ny  
förskola m.m.**

Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta genomföra Södermalm 9:10 m.fl. område vid Rosenlundsparken omfattande investeringsutgifter om 192,3 miljoner kronor. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.

**Föredragande borgarrådet Karin Wangård** anför följande.

Ärendet

Projektet Rosenlundsparken omfattar 219 bostäder i flerbostadshus, lokaler i bottenvåningarna, en ny förskola med fem avdelningar, ny gata samt utveckling av Rosenlundsparken. Projektet är i genomförandefas.

I det ursprungliga genomförandebeslutet för Rosenlundsparken beräknades investeringsutgifterna uppgå till 72,5 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 160 miljoner. Projektet bedömdes då innebära ett positivt nettonuvärde om cirka 146 miljoner kronor eller 634 000 kronor per ekvivalent lägenhet.

Fördyringar i form av komplicerade grundläggningsåtgärder av gata och ledningar samt kommande kapacitetsanpassning av Rosenlundsparken har föranlett behov av revidering av genomförandebeslutet.

Den främsta orsaken till fördyringar är att investeringsutgiften för grundläggning gata och ledningar var underskattade samt att markförhållandena var i sämre skick än förväntat vilket medfört större behov av markförstärkning.

De nya förutsättningarna medför att de beräknade investeringsutgifterna ökat till 193,2 miljoner kronor vilket är en ökning med 120,7 miljoner kronor från tidigare beslut. Nettonuvärdet beräknas till 145,1 miljoner kronor, eller 634 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Täckningsgraden är 171 procent.

## Beredning

Ärendet har beretts av Exploateringsnämnden och remitterats till Stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att projektet tagit hänsyn till utförd barnkonsekvensanalys och att projektekonomi fortsatt är god samt att det är positivt att försäljningsinkomsten ökat med 98,8 miljoner kronor mot vad som redovisades i det tidigare genomförandebeslutet från 2014.

## Mina synpunkter

Utvecklingen av Rosenlundsparken på Södermalm är välkommen och kommer att bidra till att skapa en attraktiv, trygg och tillgänglig parkmiljö i stadsdelen. Projektet innebär också att det byggs hyresrätter och bostadsrätter, vilket är en förutsättning för investeringarna i parken.

Kostnaderna i projektet har ökat till följd av komplicerade grundläggningsåtgärder av gata och ledningar samt kommande kapacitetsanpassning av Rosenlundsparken, vilket föranleder ett behov av ett reviderat genomförandebeslut. Dock är lönsamheten i projektet fortsatt mycket god då intäktssidan ökat, vilket är positivt.

## Bilaga

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi har inga invändningar i sak mot föreliggande projekt eller mot en hög investeringstakt som sådan. När Stockholm växer i en historiskt stor omfattning är det både nödvändigt och rimligt att möta den växande stadens behov med betydande investeringar i såväl bostäder som skolor och infrastruktur av olika slag. Under Alliansens år i majoritet ökade också investeringstakten betydligt för att svara upp mot framtidens behov. Inte minst togs en planering för omfattande utbyggnad av skollokaler fram. Vi har därför ingenting i sak att anmärka på vad avser det föreliggande ärendet, men ifrågasätter de politiska förutsättningarna för att säkerställa en ansvarsfull och långsiktigt hållbar finansiering av kommunkoncernens investeringar.

Det råder en bred politisk enighet om att det behöver byggas betydligt fler bostäder i Stockholm. Alliansen drev under förra mandatperioden en aktiv bostadspolitik och såg till att staden nådde den högsta byggtakten sedan 1970-talet. Det togs fram områdesprogram för helhetsgrepp och genomfördes markanvisningstävlingar på såväl lägsta hyra som på kvalitet och hållbarhet. Hälften av alla markanvisningar gick till hyresrätter och 41,3 procent av alla nya bostäder som byggdes var hyresrätter.

Stockholm har nu en byggtakt som vi inte har sett på decennier. Men med tanke på att Alliansen lämnade över 122 000 bostäder i olika skeden hade allt annat varit minst sagt anmärkningsvärt. Det innebär också att samtliga bostäder som byggdes fram till 2018 är projekt som Alliansen initierade.

Projektet redovisar avsevärda fördyringar. Stadsledningskontoret beskriver hur projektet nu tagit höjd för de ekonomiska och tekniska riskerna. Vi vill understryka att det är av största vikt att investeringsutgifterna från början beräknas utifrån gedigna underlag så fördyringar av denna storleksordning kan undvikas senare i projekten.

Alliansen förde mellan 2006–2014 en politik för kommunkoncernen som förenade en hög investeringstakt med en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderade såväl ombildningar av hyresrätter som beståndsförsäljningar. Därmed lades en solid grund för att genom intäkter från realisationsvinster minska kommunkoncernens behov av extern upplåning. När vi lämnade över 2014 var därför kommunkoncernens samlade låneskuld långt lägre än den hade varit om investeringarna hade finansierats endast genom extern upplåning.

Den socialdemokratiskt ledda majoriteten för av ideologiska skäl en helt annan politik, till skada för kommunkoncernens långsiktiga finansiella ställning och med allvarliga följder även för driftbudgeten på längre sikt. Genom att majoriteten dogmatiskt förvägrar hyresgäster i ytterstaden att friköpa sina lägenheter och genom att majoriteten av likaledes dogmatiska ideologiska skäl motsätter sig avyttringar ur bostadsbolagens bestånd uppstår inga realisationsvinster. Därmed är majoriteten till följd av sin politik tvingad att helt och fullt finansiera investeringarna genom extern

upplåning. Prognosen i de finansiella månadsrapporterna är således att majoriteten kommer att låna omkring en miljard kronor i månaden, med följd att kommunkoncernens skuldbörda mer än fördubblas till omkring 50 miljarder kronor vid utgången av innevarande mandatperiod.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta genomföra Södermalm 9:10 m.fl. område vid Rosenlundsparken omfattande investeringsutgifter om 192,3 miljoner kronor. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.

Stockholm den 21 mars 2018

På kommunstyrelsens vägnar:  
KARIN WANNGÅRD

*Kerstin Tillkvist*

**Särskilt uttalande** gjordes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 24 april 2014 detaljplanen för "Södermalm 9:10 m.fl område vid Rosenlundsparken". Kommunfullmäktige beslutade den 26 maj 2014 att anta planen. Projektet tillför 219 nya bostäder i flerbostadshus, lokaler i bottenvåningarna samt en ny förskola med fem avdelningar.

Exploateringsnämnden tog den 10 april 2014 ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om ca 72,5 mnkr. Genomförandebeslutet avsåg ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, evakuering av befintliga verksamheter, grönkompensation och konst. Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade investeringsutgifter om ca 120,7 mnkr. De ökade utgifterna avser främst fördyrande grundläggningsåtgärder av gata och ledningar samt kommande kapacitetsanpassning av Rosenlundsparken. De sammanlagda investeringsutgifterna för projektet, i löpande prisnivå, beräknas till ca 193,2 mnkr, varav ca 89,5 mnkr är utgifter före år 2018, det vill säga redan nedlagda utgifter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om ca 145,1 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 193,2 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 171 procent.

### Exploateringsnämnden

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 8 mars 2018 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av projekt Rosenlundsparken, omfattande investeringsutgifter om 193,2 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner det fortsatta genomförandet.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 20 februari 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Detaljplanen för "Södermalm 9:1 mfl, område kring Rosenlundsparken" ger möjlighet att uppföra 219 bostäder i flerbostadshus, en förskola med fem avdelningar

samt lokaler i bottenvåning. Husen är ordnade som ett större stadskvarter samt med ett fristående flerbostadshus på ett nytt torg i Rosenlundsparken. Första spadtaget i projektet togs 2015 och utbyggnad av det nya bostadskvarteret pågår. Se Figur 1.



Figur 1. Projektområdet är beläget inom den röda ringen

Staden har byggt en ny gata, Bjälbogatan, som binder samman det nya bostadskvarteret med Magnus Ladulåsgratan och ett nytt torg kommer att anläggas i anslutning till det fristående flerbostadshuset. Utöver de åtgärder som krävs för att uppfylla detaljplanens intentioner utför kontoret anläggningsåtgärder. Dels byggs två korsningar med övergångsställe om till högre standard vid Magnus Ladulåsgratan och dels ska en betydande del av Rosenlundsparken kapacitetsanpassas och bättre tillgängliggöras.

Under planarbetet var tanken att gatan som förbinder Grindsgatan med Magnus Ladulåsgratan skulle bli bussgata. Inför antagande 2014 togs dock bussgatan bort och gatan ritades om till ett gång- och cykelstråk. Ett nytt cykelstråk längs Hallandsgratan var tänkt att kompensera för bussgatans intrång i parkmark och fanns med i genomförandebeslutet.

Projektets första spadtag togs 2015 och genomförandetiden bedömdes då till fem år.

Stockholm konst har varit med i framtagandet av det konstverk som kommer att placeras i den sydöstra delen av parken. Konstverket kommer på plats i samband med finplaneringen av parken.

Kvarteret Linjalen, beläget utanför planområdet och som ägs av Stockholmshem, är tänkt att renoveras parallellt med att det nya kvarteret inom Rosenlundsparken uppförs. Stockholmshem upprustar också samtidigt kvarteret Ögonmättet.

#### Tidigare beslut

2012-04-19 Exploateringsnämnden godkände förslag till markanvisning för ca 70 lägenheter med bostadsrätt till JM AB och ca 130 lägenheter med tomträtt till AB Stockholmshem och godkände samtidigt inriktningsbeslut om 45,0 mkr. I samband med markanvisningen skickades begäran om planändring till Stadsbyggnadsnämnden.

2014-04-10 Genomförandebeslut togs i exploateringsnämnden.

2014-04-24 Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen.

2014-05-26 Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige.

2014-05-26 Detaljplanen antogs i Kommunfullmäktige.

2015-02-27 Domstolen meddelade att överklagan av detaljplanen inte blev föremål för överprövning och detaljplanen vann laga kraft.

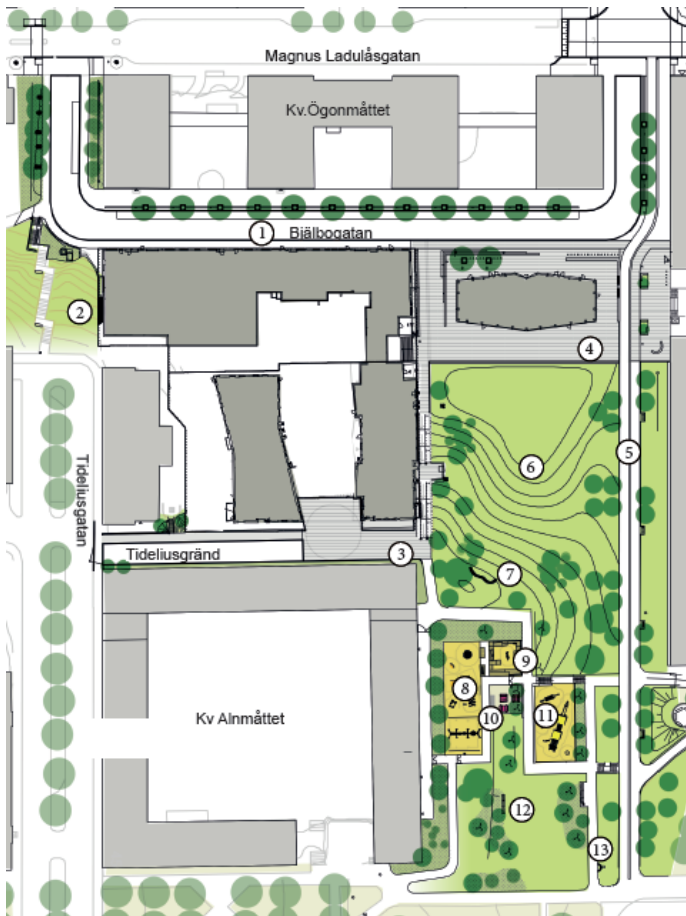
2016-01-15 Överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsupplåtelse tecknades med Stockholmshem.

2016-03-04 Fastighetsreglering och avstyckning registrerades.

2016-09-13 Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknades med JM AB.

#### Finplanering av parken

I samband med att det nya bostadskvarteret byggs ökar behovet av tillgängliga parkytor och Rosenlundsparken ska därför kapacitetsanpassas och bättre tillgängliggöras. Se Figur 2.



**ROSENLUNDPARKEN**

- ① Bjälbogatan, nya träd.
- ② Befintlig trappa med ny del vid gatan.
- ③ Tideliusgränd, återvändsgata.
- ④ Terrass med betong- och stenplattor, plateringslådor i och sittbar mur.
- ⑤ Gång- och cykelbana i asfalt med avskiljande fris av storgatsten.
- ⑥ Ny sluttande gräsyta, med grupper av ek och hassel.
- ⑦ Träbänk som samlingsplats på toppen av pulkabacken.
- ⑧ Småbarnslek och gungor.
- ⑨ Sandlåda med träsarg.
- ⑩ Samlingsplats.
- ⑪ Lekyta vid mur med klätterlek och rutsch.
- ⑫ Sittplats med grönska.
- ⑬ Gångväg separerad från cykeltrafiken med tillgängliga lutningar.



November 2017

*Figur 2 Finplanering av Rosenlundsparken*

Parken får ett större fokus på lek och ytorna ska öppnas upp för att ge bättre utblick. Dagens befintliga lekplats, belägen i den södra delen av parken, ersätts med en ny



som delas upp i två delar. En övre del som hägnas in och anpassas för att kunna nyttjas av mindre barn som bl.a. besöksmål för förskoleklasser. Den nedre delen blir oinhägnad och riktar sig till lite äldre barn.

Cykelbanan som förbinder Grindsgatan med Magnus Ladulåsgatan rustas med separata cykel- och gångbanor. Det trafikerade cykelstråket skiljs från gångbanan med storgatsten. Gång- och cykelvägens lutningar tillgänglighetsanpassas.

Cykelstråket längs Hallandsgatan har uteslutits på grund av att den bussgata som cykelstråket var tänkt att kompensera för, inte blev av. Trafikkontoret tittar på möjligheten att inrymma åtgärder av cykelstråket inom Trafiknämndens budget.

Norr om det nya bostadskvarteret anläggs en ny gata, Bjälbogatan, vilken planteras med träd. Vid gångbanorna i väster anläggs nya planteringsytor med blommande buskar.

Utmed kvarteret Alnmåttet, beläget söder om det nya bostadskvarteret, anläggs en gångfartsgata med marksten, Tideliustränd.

Den befintliga trappan mellan nya Bjälbogatan och Tideliustränd ges ett nytt nedre trapplopp som ansluter mot Bjälbogatan. Hela trappan ges nya, tillgänglighetsanpassade handledare, kontrastmarkering av trappstenar samt nya parksoffor i vilplanen.

Framför det befintliga kvarteret Linjalen anläggs en mindre platsbildning med sittplatser och planteringslådor i närheten av matvaruaffären.

Torget runt det nya, fristående bostadshuset beläggs med betongplattor med inslag av granithällar. Här ges möjlighet till uteservering.

Stadens arbeten med finplanering och kapacitetsanpassning är tänkta att starta i slutet av våren 2018 och beräknas vara färdigställda år 2020.

#### Ekonomiska konsekvenser för staden

Det reviderade genomförandebeslutet enligt detta tjänsteutlåtande avser de totala utgifterna för Rosenlundsparken. Enligt kalkyl för projektering och genomförande av Rosenlundsparken uppgår utgifterna enligt dagens penningvärde till ca 193,2 mnkr.

Investeringsutgifterna har ökat med ca 120,7 mnkr från det tidigare genomförandebeslutet 2014 om ca 72,5 mnkr. Nedan redovisas de åtgärder som föranlett de enskilt största utgiftsökningarna:

- Utgifterna för att grundlägga för gata och ledningar har tidigare underskattats. Markförhållandena var sämre än förväntat vilket har medfört ett större behov av markförstärkning. Grundläggning för ledningar och gata i Bjälbogatans östra koppling mot Magnus Ladulåsgatan har därför utförts genom borrade pålar. Det frekvent nyttjade gång- och cykelstråket mellan Magnus Ladulåsgatan och Grindsgatan har vidare krävt att grundläggningen utförts etappvis. Utgiftsökningen är 40,8 mnkr.
- Insatserna i parken, med större fokus på lek, trygghet och tillgänglighet, har anpassats för att bättre möta efterfrågan från de förskolor samt befintliga

och tillkommande barnfamiljer som nyttjar parken. Utgiftsökningen för kapacitetsanpassning och finplanering, inklusive projektering, är 25,2 mnkr.

- Sedan genomförandebeslutet har kostnaden för att evakuera två förskolor ökat. Utgiftsökningen är 9,4 mnkr.

Genomförandebeslutet för Rosenlundsparken togs av exploateringsnämnden 2014-04-10 och omfattade investeringsutgifter om ca 72,5 mnkr samt försäljningsinkomster om ca 160,4 mnkr. Förutom försäljningsinkomsterna ingick även löpande intäkter i form av tomträttsavgälder. Projektet bedömdes 2014 medföra ett positivt nettonuvärde om ca 145,8 mnkr eller ca 634 tkr per ekvivalent lägenhet. De totala investeringsutgifterna för Rosenlundsparken i enlighet med detta tjänsteutlåtande är ca 193,2 mnkr. Utgiftsökningen är därmed ca 120,7 mnkr inklusive tidigare bokförda utgifter om ca 89,5 mnkr. Projektet bedöms nu medföra ett positivt nettonuvärde ca 145,1 mnkr eller ca 634 tkr per ekvivalent lägenhet.

Enligt stadens investeringsregler ska projektet beslutas av kommunfullmäktige då investeringsutgifterna är över 50 mnkr.

Kontoret redovisar här nedan de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 145,1 mnkr motsvarande ca 634 kr per ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 193,2 mnkr, varav ca 89,5 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Kommande utgifter avser främst kapacitetsanpassning och finplanering av park samt anläggande av en trappa vid Tideliusränd.

Försäljningsinkomsterna i projektet är bokförda, uppgår till ca 259,2 mnkr, vilket är 98,8 mnkr högre än i genomförandebeslutet 2014, och avser försäljningen av mark till JM AB. De totala inkomsterna, vilka är bokförda, uppgår till ca 9,6 mnkr. Till de löpande inkomsterna hör tomträttsavgäld för Stockholmsshems tomträtt. Avgälden uppgår till ca 2,6 mnkr per år.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 790 tkr i fast prisnivå. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 171%.

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 193,2 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 9,6 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-89,5	-59,4	-29,2	-15,1	0,0	0,0	-193,2
Inkomster (exkl. försäljning)	9,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,6
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-79,9</b>	<b>-59,4</b>	<b>-29,2</b>	<b>-15,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-183,6</b>
Försäljningsinkomst	259,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	259,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

## Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	max 2,6	
Internränta	-0,2	-0,2	-0,2	-1,6	-1,5	max -1,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-4,4	-4,4	max -4,4	år 2021
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>	<b>-3,4</b>	<b>-3,4</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,3 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,6 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 7,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2,6 mnkr per år.

## Ekonomiska osäkerheter

Markförhållandena i Rosenlundsparken är dåliga och efter utredning av lämplig grundläggning av Bjälbogatan byggdes ett påldäck under gatans östra delar för att bl.a. ge stadga åt de underliggande ledningarna. Under våren 2017 noterades sättningsskador i gatans västra delar. Mätning av sättningsskadorna pågår och projektering av återställande är initierat. Parallellt förs diskussion mellan

exploateringskontoret och Stockholmshem om bakomliggande orsak till sättningskostnaderna, samt vilket ansvarsförhållande för återställandekostnad som råder mellan parterna. En bedömd kostnad om ca 10,0 mnkr för återställande är upptagen som reserv i kalkylen.

#### Slutsats-ekonomi

Det reviderade genomförandebeslutet innebär en ökning av utgifterna om ca 120,7 mnkr samt en ökning av försäljningsinkomsterna om 98,8 mnkr. Projektet har, trots ökade utgifter, ett positivt nettovärde och den totala ekonomin är god.

#### Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens mål och översiktsplanen. Investeringarna i parken uppfyller översiktsplanens målsättning att fortsätta stärka centrala Stockholm samt att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

#### Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret bedömde, inför genomförandebeslutet, projektet utifrån Vision 2030, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Projektet bedömdes uppfylla målet i översiktsplanen *om att* ”arbeta med många olika typer av bostadsprojekt och en mångfald av aktörer på bygg- och bostadsmarknaden” samt målet om att bygga ”skilda typer med olika upplåtelseformer i stadens alla delar.”

Projektet bedömdes vidare uppfylla mål i stadens budget om ökat bostadsbyggande. Fördelningen i bostadsbeståndet inom Södermalm stadsdel motsvarade, år 2012, 41,3% hyresrätter, varav 11,2% hyresrätter inom allmännyttan, och 58,7% lägenheter i bostadsrättsform (källa: Stockholm stad 2012).

Projektet har, inför det reviderade genomförandebeslutet, även bedömts utifrån Vision 2040 och nu gällande budget för 2018. Slutgiltig exploatering omfattar 129 lägenheter i hyresrättsform och 90 bostadsrätter. Projektet bidrar, med 58,9% hyresrätter, bl.a. till att uppfylla målet om att minst hälften av alla bostäder som byggs ska vara hyresrätter och att långsiktiga byggaktörer ska prioriteras.

#### Lokaler

Projektet bedömdes vid genomförandebeslut uppfylla målen i Vision 2030, Översiktsplanen samt stadens budget för 2014 då projektet innehåller en blandning av bostäder och verksamheter genom de dåvarande sex avdelningarna förskola och lokaler i bottenvåningarna mot den nya lokalgatan och i det så kallade Parkhuset. Förskolan har, sedan 2014, istället fått fem avdelningar. Projektet bedöms uppfylla målet ”Ett Stockholm som håller samman” i Vision 2040 samt bidra till stadens nu gällande budget för 2018 om att säkerställa behovet av stadens verksamhetslokaler såsom förskoleplatser.

## Miljö

En landskapsanalys togs fram inför planeringen togs 2011. Rapporten visade att Rosenlundsparken är en flitigt använd och uppskattad park och analysen redogjorde för de värden som försämras eller försvinner genom bebyggelseförslaget. De försvinnande värdena är främst att förkastningsbranten framför kvarteret Alnmättet försvinner och att förståelsen för Stockholms naturlandskap försämras. Vidare bedömdes Rosenlundsparkens funktion, som en lokal spridningskorridor mellan Vita bergsparken och Tantolunden, försämras då flertalet träd inom exploateringsområdet försvinner.

Ett parkprogram har tagits fram vilket föreslår en kapacitetsanpassning av Rosenlundsparken med ytor för lek, med fokus på tillgänglighet och trygghet. De starkt trafikerade gång- och cykelstråken ska förbättras och säkerheten prioriteras.

Vid tidpunkten för genomförandebeslutet bedömdes projektet uppfylla delar i översiktsplanens mål om ”En god tillgång till attraktiva parker och grönområden” genom att förslaget utgår ifrån ”parkprogrammets riktlinjer för park- och naturtillgång”, trots att parkytan minskas. Satsningen på tillgänglighet och trygghet är också i linje med Vision 2040, Ett demokratiskt hållbart Stockholm, och kapacitetsanpassningen bidrar till att uppfylla mål i ”Grönare Stockholm – Riktlinjer för planering, genomförande och förvaltning av stadens parker och naturområden”.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Rosenlundsparken är en del av ett övergripande stråk som börjar på Vintertullstorget och går via Katarina Bangata, Vartoftagata till Rosenlundsparken och fortsätter vidare mot strandpromenaden utmed Årstaviken och dess koloniområde.

För att kompensera för de träd som försvinner inom kvartersområdet, samt för den förkastningsbrant som byggs för, läggs resurser på att förbättra vistelseytorna i parken. Fokus läggs på att skapa en trygg park med god tillgänglighet, med möjlighet till både rekreation och vila. Vilka specifika åtgärder som vidtas redovisas under avsnittet ”Finplanering av parken” ovan.

## Energiushållning

Projektet uppfyllde stadens, vid tidpunkten för genomförandebeslutet, mål om energianvändning för bostäder då bolagen förband sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

## Tillgänglighet

Utformning av alla allmänna ytor inom projektet har strävat efter att följa stadens krav om tillgänglighet och uppfyller målen. Det undantag som, vid tidpunkten för genomförandebeslutet, bedömdes behövas vid den nya lokalgatans östra angöring till Magnus Ladulåsgatan, är inte längre nödvändigt.

Under projektets planering har diskussion förts med Trafikkontoret för att säkerställa att framkomligheten säkras under genomförandet.

#### Påverkan på barn

Inför genomförandebeslutet togs en barnkonsekvensanalys fram. Analysen konstaterade att den dåvarande utformningen av den östra delen av parken var positiv medan bebyggelseförslaget var negativt. Detta då den lummiga västra delen med berget, och i vintertid populära pulkabacken, fyllde en viktig funktion, främst för äldre förskolebarn och skolbarn.

Det nu framtagna förslaget för kapacitetsanpassning av Rosenlundsparken förslår att bevara de öppna ytorna och höjderna i parkens västra del för pulkabacke, rutschkana, kulle med lek och tillgänglighetsmässigt bättre gröna ytor. Förslaget är tänkt att kompensera de ytor och funktioner som äldre förskolebarn och skolbarn mest uppskattar med dagens Rosenlundspark.

Förslaget uppnår stadens mål med att förbättra situationen för barns och ungdomars miljöer, ökad trygghet i parker och grönområden.

#### Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens anläggningskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konst i parkens sydöstra del. Kostnaden för konst i parken beräknas till totalt 870 tkr.

#### Genomförandefrågor

##### Tidplan

Finplanering av Rosenlundsparken planeras i nuläget att påbörjas i slutet av våren 2018. Färdigställandet beräknas till 2020. Parallellt pågår JM och Stockholmshems bostadsproduktion med första inflytt hos JM planerad till december 2018 och för Stockholmshem till mars 2019. Sista inflytt planeras ske under Q1 2020. Projekt Rosenlundsparken bedöms slutföras under sommaren 2020.

#### Risker och osäkerheter

Medvetenheten om att det finns risker i stadens entreprenad har ökat. Risk finns att utgifterna kommer att fortsätta öka på grund av projektets komplexitet. Nedan framgår de risker och osäkerheter kontoret bedömer föreligger:

- Tre produktioner pågår parallellt i parken. Det finns en risk för att inskränkning av arbetsområdet uppkommer vilket kan påverka tidplanen. För att minska risken för påverkan på tidplanen förs en tät dialog med byggherrarna och genomförandet sker i enlighet med en gemensam tidplan.
- På Magnus Ladulåsgatan går busstrafik och gatan kan därför inte stängas i samband med att korsningarna vid Bjälbogatan/Magnus Ladulåsgatan

åtgärdas. Det föreligger därför risk för oförutsedda inskränkningar av arbetsområdet.

- Rosenlundsparken är belägen i ett tätbefolkat område, centralt på Södermalm. Hänsyn vid avstängning måste tas till ett stort antal människor som vistas i området, vilket kan medföra att produktionen måste ske etappvis.
- En reserv om 5,0 mnkr för oförutsedda utgifter är upptagen i kalkylen.
- Marken inom det nya bostadskvarteret var förorenat. Det finns därför anledning att beakta den risk som finns för markföroreningar även i andra delar av Rosenlundsparken. En reserv om 5,0 kr är upptagen i beslutet.

#### Kommunikation

Kontoret har diskuterat renoveringen av parken med stadsdelsförvaltningen vilka är positiva till förslaget.

Som underlag för utformningen av Rosenlundsparken har boende, skol- och parklektspersonal i närområdet tillfrågats och gående och cyklisters rörelse har studerats. Studier av hur ytorna används har också utförts på plats i parken. En behovsbedömning av bland annat leken har gjorts med tanke på inflyttning i området i samband med den nya exploateringen.

Då projektet medför en utgift över 50 Mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

#### Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret ser positivt på projektet som både ger hyresrätter och bostadsrätter i ett attraktivt läge i staden, möjlighet att kapacitetsanpassa och bättre tillgängliggöra Rosenlundsparken, samt ett ekonomiskt överskott till staden.

Kontoret bedömer att det förslag som tagits fram avseende finplanering av centralt belägna Rosenlundsparken kan göra parken attraktiv för såväl vila som aktivitet samt bidra till en mer tillgänglig och tryggare miljö. Investeringarna i Rosenlundsparken kommer att ge mervärden för boende i närområdet, övriga stockholmare och besökande.

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner föreslagen budget för genomförande av projekt Rosenlundsparken med en utökad utgift från tidigare beslut om ca 120,7 mnkr.

#### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

## **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 12 mars 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringsprojektet bidrar till bostadsmålet med 219 nya bostäder i ett attraktivt läge, varav 129 lägenheter är hyresrätter och 90 lägenheter är bostadsrätter. Projektet överensstämmer därmed väl med kommunfullmäktiges mål gällande blandade upplåtelseformer och minst 50 procent hyresrätter.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet tagit hänsyn till utförd barnkonsekvensanalys och planerar kompensation parkens åtgärder med fokus på lek men även plats för rekreation och vila.

Enligt stadens investeringsregler ska reviderat genomförandebeslut fattas om prognosen för projektets nettoutgifter avviker mer än 15 procent, dock minst 20 miljoner kronor från ursprungligt beslut.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektekonomi fortsatt är god och att projektet tagit höjd för de tekniska och ekonomiska riskerna som kvarstår i projektet. Det är positivt att försäljningsinkomsten ökat med 98,8 miljoner kronor mot vad som redovisades i det tidigare genomförandebeslutet från 2014.

Investeringsanalysen visar ett positivt nettonuvärde om cirka 145,1 miljoner kronor, vilket motsvarar 634 tkr per ekvivalent lägenhet.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta genomförande av Södermalm 9:10 m.fl. område vid Rosenlundsparken omfattande investeringsutgifter om 193,2 miljoner kronor. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.