

Handläggare: Per Forsling/ Linus Johansson
E-post: per.forsling@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 000

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ombyggnad för ICA-butik, Kv. Linjalen 8

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Genomförandet av ombyggnation för dagligvarubutik i Kv. Linjalen 8 för 145 Mkr exkl. moms godkänns.
2. Beslutet justeras omedelbart

Anette Sand
VD

Bakgrund

Bolaget beslutade om ombyggnation av Kv Linjalen 8 i styrelsemötet den 24 november 2015 med en investering om 115 mkr exklusive moms, då gällande ombyggnation av en del av garaget och lokaler i bottenvåning till en dagligvarubutik.

Efter ett antal rättsliga prövningar av ombyggnationen har projektet framskridit, även om det har försenats på grund av processerna.

Samtidigt har projektet justerats och omarbetats för att bättre utnyttja de ytor som har uthyrningspotential, vilket även ger mer intäkter för bolaget.

Ärende

Mot bakgrund av att förändringen av prognos för genomförande förändrats från 115 mkr ex moms till 145 mkr ex moms bör styrelsen besluta om genomförandet till ett belopp inom ramen för ny prognos. Någon förändring i den affärsmässiga kalkylen föreligger inte märkbart då den uthyrningsbara ytan även ökat.

Projektet har tagit längre tid än förväntat, i huvudsak på grund av de rättsliga prövningarna. Samtidigt har projektet bearbetats för att under tiden göra det så effektivt

och bra som möjligt med anledning av synpunkter som inkommit under förberedelsetiden. Bl.a. har den uthyrningsbara ytan under projektets gång medfört att den ökat med ca 400 kvm LOA.

Vid genomförande beslut i styrelsen 2015 var Ica planerade tillträde 2018-10-01, med en medveten risk att tillträdet kunde förskjutas i tid framåt bl.a. på grund av rättsliga prövningar. Bolaget har under de pågående processerna arbetat med sånt som inte ligger inom ramen för de rättsliga prövningarna för att kunna minska förseningen. Panerat tillträde för Ica är nu under sommaren 2020.

Formella processer som pågått

En kort beskrivning av förändringen och vilka steg som varit i projektet vilket även lett till förseningar jämfört med ursprunglig tidplan.

2013-2015	Informationsmöte hyresgäster, planarbete, ändra detaljplan (
2015	Tillägg till detaljplan vinner laga kraft efter överklagande Stockholmsshems styrelse fattar beslut om genomförande
2016-jan 2017	Infomöte, samrådsmöten m.m. om konkreta åtgärder
April 2017	Bygglov beviljat – överklagas till Länsstyrelsen
Juni 2017	Beslut i länsstyrelse om att bygglovet kvarstår – överklagas. Bolaget ansöker om godkännande av projekt i hyresnämnd..
Mars 2018	Beslut om fortsatt bygglov i Mark- och miljödomstol – överklagas
Maj 2018	Beslut om fortsatt bygglov i Mark- och miljööverdomstolen
Nov 2018	Hyresnämnden godkänner projekt. - Överklagas
Jun 2019	Hovrätten ger avslag på överklagande av projekt – klart för totalt genomförande.
Jun 2019	Bottenplattan i garaget bilas och skärs upp och projektet går in i en mer omfattande fas inför överlämnande till ICA.

Ytterligare information kring projektet som helhet och vilka ytterligare åtgärder som genomförts såsom studentbostäder, övriga tillkommande lokaler, renovering av trappan m.m. redovisas vid mötet.

Genomförandebeslut från 2015 bifogas.

Bilaga 1, Styrelsens genomförandebeslut från den 25 november 2015.

Bilaga 2, Reviderad genomförandekalkyl 2020-02-06, SEKRETESS