

Handläggare

Stadshus AB: Krister Stralström
Telefon: 08-508 29 758
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i kv. Primus, Lilla Essingen

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 100 lägenheter i kv. Primus, Lilla Essingen, till en total investeringsutgift om 375 mnkr inkl. moms godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 100 lägenheter i kv. Primus, Lilla Essingen, till en total investeringsutgift om 375 mnkr inkl. moms godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Ingela Lindh

Stadsdirektör/ VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte AB Svenska Bostäder under 2007 om en markanvisning för fastigheten Primus, Lilla Essingen. Fastigheten är bebyggd med kontorshus som rivs för att ge plats åt bostadsbyggande. Projektet omfattar ett hus med ca 100 lägenheter och ett parkeringsköp av 45 platser.

kunna fattas kvartal 1 2019. Givet denna tidplan kan inflyttning ske i de färdiga bostäderna under 2022.

Total projektkostnad är beräknad till 375 mnkr inkl. moms. Direktavkastningen är i nivå med liknande investeringar i närområdet. Då lönsamheten anses vara låg krävs en god kostnadskontroll i projektet och ett kontinuerligt arbete för att bygga på ett kostnadseffektivt sätt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill även lyfta fram kommunfullmäktiges beslut rörande klimat- och energimål i Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Dessa behöver bolaget ta hänsyn till i den fortsatta planeringen. Projektet togs fram under 2008 då energimålen inte var desamma som idag. Det är viktigt att Svenska Bostäder ser över projektet för att komma ner till det nu gällande målet om 55 kWh/kvm.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Svenska Bostäder 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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Bakgrund

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder fram till år 2030. I kommunfullmäktiges budget 2018 har bostadsmålet kompletterats med ett reviderat delmål om att bygga 80 000 bostäder fram till 2025 för att säkerställa en fortsatt hög byggtakt. Svenska Bostäder arbetar aktivt för att bidra till att uppnå detta mål genom att till år 2019 öka takten i nyproduktionen till ca 1 000 byggstartade lägenheter per år.

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte Svenska Bostäder redan under 2007 om en markanvisning för fastigheten Primus på Lilla Essingen. Fastigheten är bebyggd med ett

kontorshus. Projektet har utvecklats och omfattar idag 108 lägenheter.

Markanvisning erhöles i december 2008. Detaljplanearbetet pågår och går enligt plan, samråd har hållits och planerad tid för antagande är kvartal 2 2018.



Bild 1 Planområdet inom markerat område

Projektet

I dag är fastigheten bebyggd med kontorsbyggnader. Inom planområdet beräknas att ca 600 lägenheter kan byggas. 210 av dessa lägenheter planeras på stadens mark. Svenska Bostäder planerar för en byggnation av ca 100 lägenheter i en huskropp.

All befintlig bebyggelsestruktur, kontorshusen och garage rivs och ersätts med bostadsbebyggelse. Före detta Primushamnen fylls igen för att ge plats för dels nya bostäder och dels för att skapa erforderlig parkmark vid vattnet. Parkering för planområdet ordnas i ett underjordiskt garage med två våningar med egen infart från Primusgatan.

Kvarteren formar sig i en solfjäderform med tydliga siktlinjer och stråk ner mot parkerna och vattnet. Mot Essingeleden placeras områdets högsta och mest slutna byggnader. Dessa fungerar som

skärmbyggnader och ger förutsättningar för en bra ljudmiljö för byggnaderna innanför.

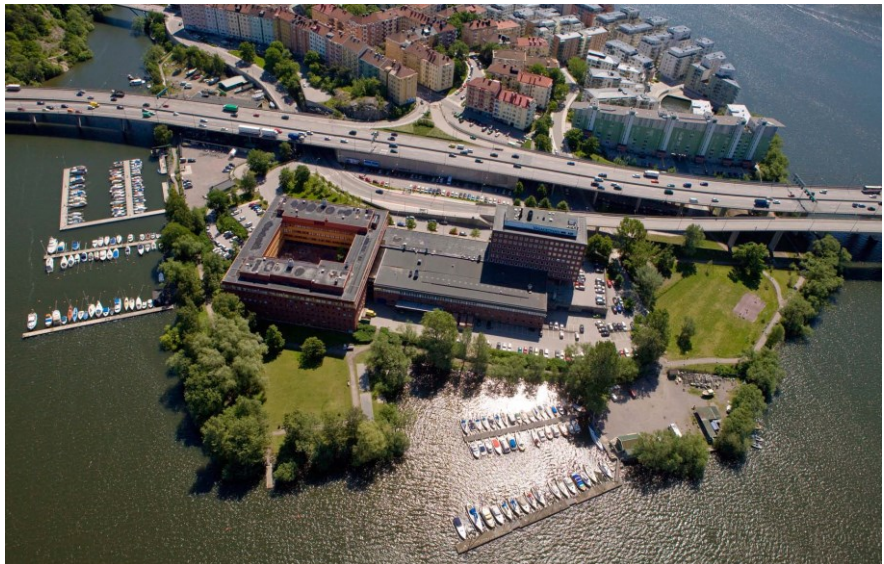


Bild 2 Området idag



Bild 3 Föreslagen ny bebyggelse. Svenska Bostäders hus är "skärmbyggnaden" nere till vänster



Bild 4 Svenska Bostäders hus sett från västra strandparken.

Svenska Bostäders skärmbyggnad utgör en avgränsning mellan Primusområdet och Essingeleden. Tillsammans med Oscar Properties nya bostadshus utgör byggnaden ett skydd för de föreslagna husen vid vattnet.

Det nya huset kommer att byggas med bolagets tekniska och organisatoriska riktlinjer som underlag. Projektet ska även uppnå målen för Produktindex och Trygghetsindex. Huset är projekterat för att klara Miljöbyggnad Silver och en energiförbrukning under 60 kWh/kvm enligt stadens tidigare krav (huset ritades redan 2008-2009). Till- och frånluft värmesväxlas för god värmeåtervinning (FTX) och ytterväggar och fönster är välisolerade och täta. Det finns små möjligheter till justeringar av husformen i detta skede i detaljplanearbetet.

Parkering för de blivande hyresgästerna kommer att erbjudas i närliggande bostadskvarter. Det nya bostadshusets behov är ca 45 platser. I kalkylerna ingår en uppskattad kostnad för köp av motsvarande antal platser.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Svenska Bostäder att investera 375 mnkr för att omvandla delar av området Primus från industri- och kontorsbyggnad till ca 100 bostäder.

Bolaget har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i all nyproduktion.

Tidplan

Detaljplanearbetet som startade i januari 2009 beräknas vara avslutat i november 2018. För genomförandebeslut gäller preliminärt fjärde kvartalet 2018 för Svenska Bostäders styrelse och beslut i kommunfullmäktige första kvartalet 2019. Inflyttning i de färdiga bostäderna kan under dessa förutsättningar ske under 2022.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 375 mnkr inkl. moms. En detaljerad ekonomisk bedömning av Svenska Bostäders investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

Risker

Identifierade risker är:

- överklagande av detaljplanen,
- komplicerad grundläggning
- prisutvecklingen för byggande
- Länsstyrelsens beslut i vattendomsfrågan

Länsstyrelsen beslutade i oktober 2017 att upphäva strandskyddet i större delen av planområdet. Länsstyrelsen beslutade emellertid att inte upphäva strandskyddet inom de områden som omfattas av kommande prövning av vattenverksamhet. Detta gäller i princip nuvarande vattenområdet som ska fyllas ut samt nuvarande vattenområden som ska förses med bryggor och pirar. Enligt länsstyrelsens beslut bör strandskyddsfrågan i dessa områden istället avgöras i samband med kommande dom om vattenverksamhet.

Staden har överklagat länsstyrelsens beslut i de delar där strandskydd inte upphävdes till regeringen. Staden kommer att yttra sig till regeringen med anledning av överklagandet. Yttrandet ska beslutas vid stadsbyggnadsnämndens första sammanträde i slutet av januari 2018.

Innebörden av detta och konsekvensen för genomförandet av Svenska Bostäders projekt inom planområdet anses vara mindre. Dock kan det få följder för planområdet som helhet med ytterligare förändringar och därmed förseningar.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till styrelsen och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertiärrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större projekt och investeringar samt genom planerat genomförandebeslut i början av 2019.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett citynära läge med god tillgång på lokaltrafik.

Projektets investeringsresultat har små marginaler och inför det kommande genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att minimera risker och säkerställa att produktionskostnaderna inte ökar samt att investeringsresultatet bibehålls positivt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill även lyfta fram kommunfullmäktiges beslut rörande klimat- och energimål i Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Dessa behöver bolaget ta hänsyn till i den fortsatta planeringen. Projektet togs fram under 2008 då energimålen inte var desamma som idag. Det är viktigt att Svenska Bostäder strävar efter att komma ner till det nu gällande målet om 55 kWh/kvm.

Direktavkastningen är i linje med jämförbara flerbostadshus i området och de redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertiärrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Svenska Bostäder
2. Utdrag ur protokoll vid Svenska Bostäders styrelse 2017-12-07
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS)