

Utlåtande 2013:48 RI+RV (Dnr 311-340/2013)

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders ombyggnad till studentbostäder i kvarteret Vallgossen 14 inom Kungsholmen

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för ombyggnad till ca 240 studentlägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Vallgossen 14, Kungsholmen till en total investeringsutgift om 435 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

AB Svenska Bostäder planerar att bygga om f.d. St Görans Gymnasium i kvarteret Vallgossen till ca 240 studentbostäder, förskola med mera. Kvarteret ligger utmed S:t Göransgatan på Kungsholmen. Total projektkostnad inklusive mervärdeskatt är beräknad till 435 mnkr.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

Kvarteret Vallgossen 14, mer känt som Sankt Görans Gymnasium, har tidigare förvaltats av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). I september 2011 fattade SISAB:s styrelse beslut om att Sankt Görans Gymnasium skulle avveck-

las som skolfastighet. Då öppnade sig en möjlighet för Stockholms stad att utöka antalet studentbostäder i ett centralt och attraktivt läge. Totalt 240 lägenheter, en- och tvårummare, kommer inrymmas i fastigheten.

Beslutet mäter sig väl mot stadens mål om ökat bostadsbyggande och det ökar även måluppfyllelsen när det gäller studentbostäder. Om tidplanen håller kommer flera hundra studenter kunna flytta in i nya bostäder under år 2015.

Bilagor

1. Värdeberäkning daterad 2012-09-24 SEKRETESS, finns på KF/KS kansli
2. a) Kontorsyttrande, AB Svenska bostäder
b) Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Svenska Bostäder

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för ombyggnad till ca 240 studentlägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Vallgossen 14, Kungsholmen till en total investeringsutgift om 435 mnkr, godkänns.

Stockholm den 17 april 2013

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

ÄRENDET

Som ett led i arbetet med att uppfylla stadens Vision 2030 och sina ägardirektiv, övertog AB Svenska Bostäder under år 2011, f.d. S:t Görans Gymnasium, fastigheten Vallgossen 14, ifrån SISAB. Fastigheten ligger vid S:t Göransgatan på Kungsholmen.

Skolan byggdes år 1960 och har till år 2011 ägts och förvaltats av SISAB för skolverksamhet. De sista åren har byggnaden använts främst för evakueringar då den långsiktigt inte ansetts lämpad för skoländamål. Därför fattade SISAB:s styrelse beslut om att avveckla byggnaden som skolfastighet under hösten 2011 och överlät tomträtten Vallgossen 14 till AB Svenska Bostäder.

AB Svenska Bostäder planerar en ombyggnad av fastigheten till ca 240 studentbostäder omfattande 8000 kvm BRA (bruksarea). En förskola kan inrymmas i en flygelbyggnad samt kommersiella lokaler och garage i källarplan.

Ombyggnaden kräver ny detaljplan och byggnaden har kulturhistoriska bevarandekrav.

Tidplan

Detaljplanen förväntas vinna laga kraft under hösten 2013. Rivningsarbeten projekteras parallellt och planeras starta under år 2013. Hela ombyggnationen beräkna stå klar år 2015.

Ekonomi

Total projektkostnad inklusive mervärdesskatt är beräknad till 435 mnkr, inklusive köpeskilling för tomträtten vid förvärv från SISAB.

Direktavkastningskravet är 3 % för bostadsdelen. Inklusive lokalerna blir det sammanvägda avkastningskravet 3,88 %. Hyresnivån för bostäderna beräknas uppgå till 1800 kr/kvm per år och 2500 kr /kvm/år för lokalerna.

Projektet beräknas ge ett investeringsresultat om +23 mnkr och det föreligger därför inga nedskrivningsbehov.

En detaljerad ekonomisk bedömning av AB Svenska Bostäders investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1. (SEKRETESS)

Risker

Fastigheten har kulturhistoriska värden som bedöms komma att medföra en lägre andel uthyrningsbara ytor.

Det finns risk för överklagande av den nya detaljplanen, vilket kan ge förskjutningar i projektet.

Det finns risk för att man vid den kommande miljöinventeringen finner miljöfarliga ämnen i byggnaden vilket kan leda till fördyringar i projektet.

BEREDNING

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholm Stadshus AB

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 19 mars 2013 att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för ombyggnad till ca 240 studentlägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Vallgossen 14, Kungsholmen till en total investeringsutgift om 435 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

1. Inriktningen för ombyggnad till ca 240 studentlägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Vallgossen 14, Kungsholmen till en total investeringsutgift om 435 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 26 februari 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter och då främst studentbostäder i ett mycket attraktivt innerstads-läge.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är god och ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet, vilket även gäller de bedömda hyresnivåerna. AB Svenska Bostäder påvisar dock ett antal risker som kan medföra fördyringar i projektet och koncernledningen uppmanar bolaget att i kommande lägesredovisningar återkomma med en mer utvecklad riskanalys utifrån stadens projektstyrningsmetod.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Svenska Bostäder att återrapportera till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertialrapporterna. Vid risk för avvikelse ska även en lägesrapport delges koncernstyrelsen.