

**Handläggare**

SLK: Katharina Gratschew  
Telefon: 08-508 29 311  
Stockholms Stadshus AB:  
Susanna Höglund  
Telefon: 08-508 29 758

**Till**

Koncernstyrelsen och  
kommunstyrelsen

## **Inriktningsbeslut AB Svenska Bostäder gällande nyproduktion av bostäder, kv Björnlandet, Norra Djurgårdsstaden**

### **Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut**

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Inriktningen för nyproduktion av ca 150 hyreslägenheter, i kvarteret Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden, till en total investeringsutgift om ca 475 mnkr godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Punkten 1 enligt ovan godkänns.
  2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Irene Svenonius  
Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

### **Sammanfattning**

AB Svenska Bostäder planerar att investera ca 475 mnkr och bygga 150 hyreslägenheter i kvarteret Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter där bolaget idag inte har så stor representation och att direktavkastningen i projektet är jämförbar med närliggande lägen; Djurgården, Östermalm och Frescati.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att AB Svenska Bostäder, i enlighet med sina ägardirektiv, ska bevaka byggkostnadsutvecklingen i detta projekt och fortsätta utveckla sättet att upphandla, inom ramen för lagen om offentlig upphandling.

Attraktiva lägen med särskilda krav kräver särskild kontroll av kostnads- och marknadsutvecklingen. Detta då kostnadsnivån i projektet är relativt hög och direktavkastningen låg, vilket medför att relativt små variationer kan ge stora utslag i investeringsresultatet.

Projektet är att definiera som stora projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar AB Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma, till sin styrelse och till koncernledningen, med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna.

### **Bakgrund**

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bl.a. vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar för 100 000 nya bostäder fram till 2030 och AB Svenska Bostäder ska bidra till att uppnå detta mål.

arbetsplatser och är därmed ett av Europas största stadsutvecklingsprojekt. Kvarteret Björnlandet ingår i den första utbyggnadsetappen och ska bli en attraktiv del av innerstaden med god arkitektur och hållbarhet.

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Investeringsbeslut överstigande 50 mnkr ska anmälas till styrelsen för Stockholms Stadshus AB i samband med nästkommande tertialrapport.

### Ärendet

AB Svenska Bostäder planerar att investera ca 475 mnkr och bygga ca 150 hyreslägenheter i kvarteret Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden.

Planområdet är beläget i de sydvästra delarna av Norra Djurgårdsstaden. Marken tidigare använts för industriändamål och ägs av staden, men upplåts till bolaget med tomträtt.



åtta våningar höga. Byggnaderna sammanbinds med lägre delar vars tak utformas som terrasser som tar upp nivåskillnader mot de närliggande gasklockorna. I dessa kommer tvättstugorna cykelrum m.m. finnas. Under gården planeras ett garage inrymmas. En förskola planeras i ett av punkthusen och en lokal i lamellhuset. Totalt bedöms byggnaderna kunna omfatta ca 150 lägenheter.



*Skiss över planerad bebyggelse*

### Tidplan

Detaljplanen har vunnit laga kraft efter beslut i stadsbyggnadsnämnden 2010-10-14 och AB Svenska Bostäder beräknas få tillträde till marken under augusti 2014. Byggstart är planerad till hösten 2014 och inflyttning beräknas kunna ske med start hösten 2016. Kommunfullmäktige beräknas fatta beslut i ärendet under hösten 2013. Framtagande av systemhandlingar påbörjas i september 2013 och upphandling förväntas ske sommaren 2014.

### Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdesskatt är beräknad till ca 475 mnkr.

Hittills upparbetat i projektet är ca 3,6 mnkr, inklusive nedlagda kostnader i tidigt skede.

En detaljerad ekonomisk bedömning av AB Svenska Bostäders investering redovisas i Investeringskalkylen, bilaga 2 (SEKRETESS).

## Risker

AB Svenska Bostäder har identifierat en risk som bedöms som stor, enligt stadens projektmetod för stora projekt:

Projektet kan komma att påverkas av detaljplanen för gasklocka 3-4 som ännu inte vunnit laga kraft.

## Ärendets beredning

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

## Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. AB Svenska Bostäder visar att de bidrar till nyproduktion i områden där bolaget idag inte har så stor representation.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är låg, men ligger i linje med närliggande lägen, Djurgården, Östermalm och Frescati.

Byggekostnaden har under de senaste åren stigit kraftigt och hyresutvecklingen har inte följt med i samma takt. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att AB Svenska Bostäder, i enlighet med sina ägardirektiv, ska bevaka byggkostnadsutvecklingen vid planering och genomförande av detta projekt och fortsätta utveckla bl.a. sättet att upphandla, inom ramen för lagen om offentlig upphandling, för att motverka byggkostnadsökningar.

Attraktiva lägen med särskilda krav, både avseende hög kvalitet på det arkitektoniska uttrycket och energieffektivitet, kräver särskild kontroll av kostnads- och marknadsutvecklingen. Kostnadsnivån i projektet är relativt hög och direktavkastningen låg, vilket i sin tur medför att relativt små variationer kan ge stora utslag i investeringsresultatet.

Projektet är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar AB 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.

#### Bilagor

1. Inriktningsbeslut avseende nyproduktion av 150 hyreslägenheter i kvarteret Björnlandet, Norra Djurgårdsstaden vid AB Svenska Bostäders styrelse 2013-04-25.
2. Investeringskalkyl SEKRETESS daterad 2013-03-28.