

Utlåtande 2013:151 RI+RV (Dnr 023-1430/2013)

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

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nyproduktion av ca 150 hyreslägenheter, i kvarteret Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden, till en total investeringsutgift om ca 475 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

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 har tidigare använts för industriändamål och ägs av staden.

AB Svenska Bostäder planerar att bygga ett lamellhus och tre punkthus. Lamellhuset är sex våningar högt och punkthusen åtta våningar höga. Byggnaderna sammanbinds med lägre delar vars tak utformas som terrasser som tar upp nivåskillnader mot de närliggande gasklockorna. 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. Projektet är att definiera som stora projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler och inriktningsbeslutet måste därför godkännas av kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Att skapa förutsättningar för att det byggs många bostäder i Stockholm är ett av stadens tydligast uttalade mål. En växande storstad kräver en ständig utökning av antalet befintliga bostäder. Genom AB Svenska Bostäders försorg kommer nu ytterligare ca 150 hyresrätter att byggas i Norra Djurgårdsstaden. Det är ett välkommet tillskott i detta för staden så viktiga utvecklingsområde.

Bilagor

1. Inriktningsbeslut avseende nyproduktion av 150 hyreslägenheter i kvarteret Björnlandet, Norra Djurgårdsstaden vid AB Svenska Bostäders styrelse 2013-04-25.
2. Investeringskalkyl, SEKRETESS enl. OSL 19 kap. §§ 1 och 3, finns hos KF/KS kansli

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion av ca 150 hyreslägenheter, i kvarteret Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden, till en total investeringsutgift om ca 475 mnkr godkänns.

Stockholm den 13 november 2013

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Det är bra att våra allmännyttiga bostadsbolag får bygga fler bostäder. Det är dock inte bra att dessa lägenheter blir så dyra att människor med vanliga inkomster inte har råd att bo där. Av de 430 000 i bostadskön lär de flesta inte kunna godkännas som hyresgäster, även om de har turen att blir erbjudna en nybyggd lägenhet i Norra Djurgårdsstaden.

Vi anser att byggkostnaderna vid nybyggnation måste sänkas rejält, bl.a. genom att upplåta marken med tomträtt och inte sälja den. Bostadsbolagen bör även aktivt arbeta med mindre byggbolag för att pressa ner priserna.

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 har tidigare använts för industriändamål och ägs av staden, men upplåts till bolaget med tomträtt.

Kvarteret Björnlandet



AB Svenska Bostäder planerar att bygga ett lamellhus och tre punkthus. Lamellhuset är sex våningar högt och punkthusen 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 samt 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 den 14 oktober 2010 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. mervärdeskatt 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.

BEREDNING

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde den 14 oktober 2013 att föreslå att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 150 hyreslägenheter, i kvarteret Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden, till en total investeringsutgift om ca 475 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del.

1. Punkten 1 enligt ovan godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Ann Mari Engel (V) enligt följande

Det är bra att våra allmännyttiga bostadsbolag får bygga fler bostäder. Det är dock inte bra att dessa lägenheter blir så dyra att människor med vanliga inkomster inte har råd att bo där. Av de 430 000 i bostadskön lär de flesta inte kunna godkännas som hyresgäster, även om de har turen att blir erbjudna en nybyggd lägenhet i Norra Djurgårdsstaden. Vi anser att byggkostnaderna vid nybyggnation måste sänkas rejält, bl.a. genom att upplåta marken med tomträtt och inte sälja den. Bostadsbolagen bär även aktivt arbeta med mindre byggbolag för att pressa ner priserna.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 25 september 2013 har i huvudsak följande lydelse.

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.

Byggkostnaden 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.