

Handläggare

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

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Genomförandebeslut, 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. Genomförande av nyproduktion om ca 153
hyreslägenheter, i kvarteret Björnlandet i Norra
Djurgårdsstaden, till en total investeringsutgift om ca
505 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 505 mnkr och bygga ca 153 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 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.

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 140 000 nya bostäder fram till 2030 och AB Svenska Bostäder ska bidra till att uppnå detta mål.

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 505 mnkr och bygga ca 153 hyreslägenheter i kvarteret Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden.

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



AB Svenska Bostäders planerar att bygga ett lamellhus och tre punkthus. Lamellhuset kommer bli sex våningar högt, med en indragen sjunde våning. Punkthusen åtta våningar höga med en indragen nionde våning. Byggnaderna sammanbinds med lägre delar, vars tak utformas som terrasser, som tar upp nivåskillnader mot de närliggande gasklockorna. I dessa kommer tvättstugor, cykelrum m.m. finnas. Under gården planeras ett garage inrymmas. En förskola planeras i ett av punkthusen och en lokal planeras i lamellhuset. Totalt bedöms byggnaderna kunna omfatta ca 153 lägenheter.



Skiss över planerad bebyggelse

Tidplan

Detaljplanen har vunnit laga kraft, efter beslut i stadsbyggnadsnämnden 2010-10-14 och AB Svenska Bostäder planerar byggstart under september 2014. Inflyttning beräknas kunna ske med start våren 2017. Kommunfullmäktige beräknas fatta beslut i ärendet under hösten 2013.

Framtagande av systemhandlingar pågår och upphandling förväntas ske sommaren 2014.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdesskatt är beräknad till ca 505 mnr.

Upparbetade kostnader i projektet t.o.m. 2013 bedöms uppgå till ca 3,6 mnr, 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 de närliggande gasklockorna 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. Projektet omfattar även en förskola, vilket är positivt utifrån stadens behov av förskoleplatser i anslutning till nyproduktion.

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, men 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 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. Koncern-

ledningen 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 SEKRETESS daterad 2013-04-25.
2. Investeringskalkyl SEKRETESS daterad 2013-03-28.