

**Utlåtande 2014:12 RI+RV (Dnr 023-1957/2013)**

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

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Genomförande av nyproduktion om ca 153 hyreslägenheter, i kvarteret  
Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden, till en total investeringsutgift om ca  
505 mnkr godkänns.

**Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson** anför  
följande.

Ärendet

AB Svenska Bostäder planerar att investera ca 505 mnkr och bygga ca 153  
hyreslägenheter i kvarteret Björnlandet i Norra Djurgårdsstaden. Projektet är  
att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges  
investeringsregler.

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.

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. Projektet omfattar även en förskola, vilket är positivt utifrån stadens behov av förskoleplatser.

Med anledning av de förhållandevis stora kostnaderna för projektet bör AB Svenska Bostäder kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna.

## Bilagor

1. Inriktningsbeslut avseende nyproduktion av 150 hyreslägenheter i kvarteret Björnlandet, Norra Djurgårdsstaden vid AB Svenska Bostäders styrelse. SEKRETESS enligt 19 kap. 1 och 3 §§ i offentlighets- och sekretesslagen, finns på KF/KS kansli
2. Investeringskalkyl. SEKRETESS enligt 19 kap. 1 och 3 §§ i offentlighets- och sekretesslagen, finns på KF/KS kansli

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Stockholm den 5 februari 2014

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

Joakim Larsson

*Ulrika Gunnarsson*

## 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.

### Kvarteret Björnlandet



AB Svenska Bostäders planerar att bygga ett lamellhus och tre punkthus. Lamellhuset kommer att bli sex våningar högt, med en indragen sjunde våning. Punkthusen kommer att bli 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. att finnas. Under gården planeras ett garage. 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 den 14 oktober 2010 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. mervärdeskatt är beräknad till ca 505 mnkr. Upparbetade kostnader i projektet t.o.m. 2013 bedöms uppgå till 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 de närliggande gasklockorna 3-4, som ännu inte vunnit laga kraft.

## Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB

**Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 9 december 2013 att föreslå kommunfullmäktiga att 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.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del att

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

**Stadsledningskontoret och Stockholm 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. 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 marknads-utvecklingen. 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.