

**Handläggare**

Stadshus AB: Susanna Höglund  
Telefon: 08-508 29 758  
SLK: Ebba Agerman  
Telefon: 08-508 29 790

**Till**

Koncernstyrelsen och  
kommunstyrelsen

## **Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder m.m. i kv. Algoritmen, Hagastaden**

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

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av 150 hyreslägenheter inklusive en gruppbofastad m.m. i kv. Algoritmen, till en total investeringsutgift om 643 mnkr inkl. moms, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av 150 hyreslägenheter inklusive en gruppbofastad m.m. i kv. Algoritmen, till en total investeringsutgift om 643 mnkr inkl. moms, godkänns
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Lars Rådch  
Stadsdirektör

Ingela Lindh  
VD Stockholms Stadshus AB

### **Sammanfattning**

Kvarteret Algoritmen är beläget i Hagastaden vid Norrtull i stadsdelen Vasastaden/Norrmalm. Projektet omfattar nybyggnation av ca 150 lägenheter inklusive en gruppbofastadsenhet, en ramp till en parkeringsanläggning och preliminärt två förskolor till en total investeringsutgift om 643 mnkr inklusive moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart augusti 2017 med ett färdigställande under första kvartalet 2020.

## Ärendets beredning

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

## Ärendet

### Bakgrund

Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030, varav 40 000 fram till år 2020. Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att 2017 och framåt trappa upp byggtakten ytterligare till 1 000 bostäder per år till 2019. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till att det finns hyresbostäder som är tillgängliga för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras.

År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH, Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra station, Hagastaden. Visionen anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation.

En gemensam fördjupad översiktsplan för Stockholm och Solna antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen för områdets centrala delar antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m.

AB Familjebostäder innehar i sitt befintliga fastighetsbestånd, sex fastigheter i stadsdelen Vasastan som innehåller 68 bostadslägenheter och 31 lokaler. Projektet på tomträtten kv. Algoritmen bidrar till att stärka bolagets och allmännyttans ställning i stadsdelen och bidrar till fler hyresrätter i innerstaden.



*Projektets läge*

## Projektet

Under hösten 2015 fick AB Familjebostäder en markanvisning för motsvarande ca 150 hyresrätter i kv. Algoritmen. Detaljplanen vann laga kraft i april 2011, vilket innebär att detaljplanarbetet är klart.

Kvarteret Algoritmen inrymmer bland bostadslägenheterna även en gruppbofastadsenhet, en infartsramp samt trapphus till Norra Stationsgaraget samt preliminärt två förskolor för ca 120 barn.

Kvarteret ska också inrymma ett garage om två våningar för bostadslägenheternas parkeringsbehov. AB Familjebostäder kommer att behöva samordna projekteringen och produktionen med AB Stockholm Parkering som bygger garaget intill som också fordrar en ramp och ett trapphus inom kv. Algoritmen. Rättigheterna till infarten kommer att regleras genom servitut.

## Mål och syfte

Projektet bedöms omfatta ca 150 lägenheter inklusive en gruppbofastad samt två förskolor och en nedfartsramp till AB Stockholm Parkerings garage.

Lägenhetsfördelningen är inte fastställd men målsättningen är att inrymma en större andel smålägenheter om 1-2 r.o.k. inom gällande detaljplan.

## Tidplan

Den 1 december 2015 togs ett inriktningsbeslut i AB Familjebostäders styrelse för vidare godkännande i kommunfullmäktige.

Byggverksamheten kommer att vara intensiv under flera år i Hagastaden. Tidplanen för utvecklingen av kvarteret Algoritmen ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden och kommer att kräva en detaljerad tids- och samordningsplanering på grund av bl.a. kraftiga nivåskillnader inom kvarteret.

Exploateringsavtal utarbetas för att beslutas sommaren 2016, ett år före byggstarten. Underlag för ett genomförandebeslut beräknas kunna presenteras för kommunfullmäktige till sensommaren 2017, inför upphandling och byggstart. Enligt den tidplan som föreligger startar AB Familjebostäder med grundkonstruktionerna i augusti 2017 och dessa pågår till försommaren 2018. Inflyttning beräknas kunna ske under försommaren 2021.

## Organisation

Projektet kommer drivas av Familjebostäders projektutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder, stadsbyggnads- respektive exploateringsnämnden samt AB Stockholm Parkering.

## Risker

Några risker har identifierats i projektet.

Projektets tidplan är snäv och innebär avbrott mellan arbeten med grundkonstruktionen/ källarvåningen som sker i etapp 1 och den resterande bebyggelsen som byggs i etapp 2.

Exploateringskontoret bygger ut gatustråken mellan etapperna, vilket inte AB Familjebostäder kan påverka i denna del.

Projektets markområde är trångt och den planerade gården om 1 000 kvm ska samutnyttjas med två förskolor.

De inflyttade hyresgästerna kommer att bo nära en byggarbetsplats de första åren, vilket kan medföra klagomål.

## Miljö

Miljö- och energikrav mäts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade

miljöledningssystem och AB Familjebostäders miljöprogram. Allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen och kv. Algoritmen projekteras med målsättning att uppnå kraven motsvarande Miljöbyggnad Silver.

## Ekonomi

Den redovisade kalkylen bygger på information från exploateringskontoret gällande bruttoareor för bostäder och lokaler. Uppgifterna anger 150 lägenheter inklusive en gruppboendeenhet och två förskolor samt övrig lokalyta för annan verksamhet och parkering för hyresgästernas behov. Även möjlighet till köp av platser i externt parkeringsgarage utreds.

En uppskattning av produktionskostnaden har gjorts utifrån erfarenhetsvärden då AB Familjebostäder inte ännu påbörjat sin projektering. Total produktionskostnad om 643 mnkr inklusive moms, som därmed bedöms utifrån förutsättningar ovan.

Erforderlig normhyra<sup>1</sup> för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga på ca 2 180 kr/kvm BOA/år, vilket bedöms vara jämförbart med andra nyproduktionsprojekt i det aktuella läget.

Efter genomförd projektering kommer en uppdaterad kalkyl presenteras inför genomförandebeslut.

## Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till att uppnå målsättningen om ett ökat bostadsbyggande. Vasastan i Stockholms innerstad är en stadsdel där AB Familjebostäder i nuläget har ett relativt litet fastighetsbestånd. Det tillskott av hyresbostäder som utvecklingen av kv. Algoritmen vid Norrtull innebär, stärker allmännyttans ställning i en del av staden där de idag inte har en så stor representation.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att AB Familjebostäder bidrar till att möta flera olika behov av funktioner för det nya stadsutvecklingsområdet genom etablering av parkering, förskolor och gruppboende. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser också positivt på att bolaget avser verka för att öka andelen små lägenheter i projektet.

---

<sup>1</sup> För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2014-års penningvärde.

Projektet kommer att kräva ett mycket nära samarbete och gemensam planering med flera av stadens bolag och nämnder inför och under genomförandet. Området har också tekniskt komplicerade markförhållanden. Detta projektberoende med flera parter inblandade medför risker för förskjutningar och fördyrningar som AB Familjebostäder inte har egen rådighet över.

Koncernledningen och stadsledningskontoret måste därför framhålla vikten av att samtliga av stadens involverade aktörer, exploateringsnämnden, Stockholm Parkering och stadsdelsnämnden, bidrar till att hantera dessa risker genom ett gott samarbete med AB Familjebostäder.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området, bedöms projektet uppnå ett positivt resultat, men med en mycket liten marginal.

Stadsledningskontoret och koncernledningen måste poängtera att AB Familjebostäders underlag för projektet baseras på erfarenhetsbedömningar utifrån ett fortfarande relativt ospecificerat underlag. Det finns därmed en stor sannolikhet att volymer och funktioner i planerad bebyggelse och även de bedömda investeringsutgifterna kommer justeras. Det är därför av största vikt att AB Familjebostäder, tillsammans med övriga av stadens inblandade aktörer, bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt genom att motverka kostnadsökningar och att intäkter/driftnetton bibehålls.

Byggekostnaderna har under de senaste åren stigit kraftigt som inte motsvarats av den generella hyresutvecklingen. Koncernledningen och stadsledningskontoret måste därför betona att AB Familjebostäder kontinuerligt ser över möjligheten att verka för lägre produktionskostnader. Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i nivå med jämförbara flerbostadshus i närområdet liksom de bedömda hyresnivåerna.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

## **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Familjebostäder
3. Nuvärdekalkyl (SEKRETESS)