

Handläggare

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

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders fastighetsutveckling i Rinkeby

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Genomförandet av ombyggnation av kv. Kvarnberget 2 till kontor och garage till en total bruttoinvesteringsutgift om 380 mnkr, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Genomförandet av ombyggnation av kv. Kvarnberget 2 till kontor och garage till en total bruttoinvesteringsutgift om 380 mnkr, godkänns.
 2. Paragrafen justeras omedelbart.

Lars Rådth
Stadsdirektör

Ingela Lindh
VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

I kommunfullmäktiges budget för 2016, med inriktning för 2017 och 2018, anges en ambition om att stadens bostadsbolag ska stärka ytterstadsområden där de är närvarande genom bl.a. bättre utnyttjande av lokaler.

För att bidra till detta föreslår AB Familjebostäder en ombyggnation av kv. Kvarnberget 2 till kontor och parkering för en stor offentlig hyresgäst som beräknas flytta in under år 2018.

Produktionskostnaden inklusive moms beräknas till 380 mnkr i 2018 års penningvärde och investeringen bedöms ge ett positivt investeringsresultat utifrån planerade förutsättningar.

Förhandling pågår med den potentiella hyresgästen och den kommande upphandlingen kommer att villkoras av att hyresavtal har tecknats.

Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet, vilket tillsammans med en direktfinansiering av ombyggnadstillägg av hyresgästen innebär en nettoinvestering om ca 215 mnkr.

AB Familjebostäder har i uppdrag att bidra till utvecklingen av ytterstaden varav Rinkeby tillhör ett av bolaget fokusområden. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser därför att en omvandling av bostäder till lokaler i samband med upprustning är befogat och väl motiverat i detta fall. Det föreslagna projektet, tillsammans med Rinkebystråket och Kulturförvaltningens etablering, innebär flera hundra nya arbetsplatser i området vilket koncernledningen och stadsledningskontoret ser mycket positivt på.

Projektet ger också bra förvaltningsmässiga förutsättningar för Familjebostäder genom att man redan är väl etablerade i området med både bostäder och lokaler.

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

Bakgrund

I kommunfullmäktiges budget för 2016, med inriktning för 2017 och 2018, anges en ambition om att stadens bostadsbolag ska stärka ytterstadsområden där de är närvarande genom bl.a. bättre utnyttjande av lokaler.

För att bidra till detta föreslår AB Familjebostäder en ombyggnation av kv. Kvarnberget 2 till kontor och parkering för en stor offentlig hyresgäst.

Inriktningsbeslut togs i AB Familjebostäders styrelse i augusti 2015 avseende detta projekt till en bruttoinvestering om 277 mnkr. I och med främst hyresgästens önskan om utökad investering, vilket kommer bekostas av hyresgästen genom ombyggnadstillägg, ökar bruttoinvesteringen till 380 mnkr.

Med föreslagen utveckling av projektet är det en investering överstigande 300 mnkr. Enligt stadens riktlinjer för projekt som överstiger denna beloppsgräns ska inriktnings- och genomförandebeslut om investeringarna också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

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

Ärendet

Kvarnberget 2 med byggnadsår 1970 är belägen på adresserna Rinkebyplan 2-8 i Rinkeby. Fastigheten är belägen ca 100 meter från Rinkeby centrum, samt har ett bra läge för tillträde till E18, vilket är optimalt för den aktuella hyresgästen som bolaget för dialog med. I dagsläget saknas hyresgästens verksamhet i Rinkeby och intilliggande områden.

I anslutning till fastigheten finns ett garage i två plan som AB Familjebostäder har förvärvat av Fastighetsnämnden för att tillskapa nödvändiga parkeringsplatser till den nya hyresgästen, vilket var ett villkor för att etablering i Kvarnberget 2. Garagefastigheten är nu inreglerad i fastigheten kv. Kvarnberget 2.

För att kunna tillhandahålla moderna arbetsplatser krävs en omfattande ombyggnad av delar av fastigheten med nya installationer, ny planlösning och ombyggnad av fasader mm.

Byggnaden består av fyra lamellhus, varav ombyggnaden avser de två östra lamellhusen, Rinkebyplan 2-4, med sammanlänkad lågdel och anslutande garage i två plan. Ombyggnationen omfattar ca 7 700 kvm lokalarea och 12 500 kvm garage.

Del av fastigheten ska genomgå en ombyggnation som omfattar bärande- samt lättväggar, nya installationer, trapphus, hissar, ny entre, nytt fläktrum på taket samt ytskikt. Planlösningen och funktion kommer att förändras från bostäder till kontor. Nya byggnader samt tillbyggnader kommer också att uppföras för att tillgodose hyresgästens behov. Ombyggnaden kräver ändrad detaljplan samt bygglov och fastigheten kommer att bli säkerhetsklassad pga hyresgästens verksamhet.

Tidplan

Inriktningsbeslut togs i Familjebostöders styrelse i augusti 2015 och investering och projektering har genomförts under 2015-2016. Genomförandebeslut togs den 31 maj i Familjebostäders styrelse för vidare beredning i koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige, se bilaga 2. Upphandling beräknas kunna ske under under senare delen av 2016 för en byggstart under första kvartalet 2017. Den nya hyresgästen beräknas kunna flytta in under andra kvartalet 2018.

Ekonomi

Produktionskostnaden inklusive moms beräknas till 380 mnkr i 2018 års penningvärde.

Investeringen i ombyggnationen bedöms ge ett positivt investeringsresultat utifrån planerade förutsättningar.

Förhandling pågår med den potentiella hyresgästen och den kommande upphandlingen kommer att villkoras av att hyresavtal har tecknats.

Hyresgästen bedriver momspliktig verksamhet, vilket innebär att lokalen kommer att registreras för frivillig skattskyldighet. Av de 380 mnkr avgår därför en momsrestitution med 74 mnkr.

Det innebär att den bedömda nettoinvesteringen att täcka med lokalhyra exkl. ombyggnadstillägg uppgår till 215 mnkr vilket motsvarar 380 mnkr exklusive momsrestitution om 74 mnkr och ombyggnader i fastigheten som finansieras av hyresgästen om ca 90 mnkr.

Övriga konsekvenser

Befintliga hyresgäster som berörs av ombyggnaden kommer att evakueras och omflyttning kommer delvis ske till nya lokaler tillhandahållna av AB Familjebostäder i kvarvarande del som kommer att färdigställas till årsskiftet 2016/2017.

Överenskommelse finns med stadsdelsnämnden Rinkeby-Kista, som också administrerar omflyttningen.

Diskussioner med stadsdelen har under en längre tid pågått gällande evakuering av äldreboendet på Rinkebyplan 4, vilket resulterat att en omflyttning inom fastigheten måste ske (från Rinkebyplan 4 till Rinkebyplan 6). Kostnad för denna anpassning och- omflyttning ingår ej i redovisad kalkyl och kommer att hanteras i annat projekt.

Organisation

Projektet arbetar enligt projektprocessen och är bemannad med en intern projektgrupp som utöver projektledning innehåller sakkunniga inom kommunikation, miljö, el och IT och möten med representanter från fastighetsavdelning genomförs löpande för avrapportering. En kommunikationsplan finns också framtagen för projektet.

Risker

De risker som främst identifierats är att detaljplaneändring och bygglov inte erhålls enligt plan samt att de överklagas.

Sena projektförändringar från hyresgästen kan påverka ekonomi och tidplan.

Projektet ligger nära andra pågående projekt såsom Rinkeby allé som utvecklas av AB Svenska Bostäder vilket kan medföra komplikationer.

Det finns även risk för hot och skadegörelse under projektgenomförandet på grund av hyresgästens verksamhet. Därför är extra bevakningskostnader inkluderat i projektet.

Miljö

Miljö- och energikrav mäts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem och en miljösekreterare är inkopplad i projektet. Projektet kommer innebära en minst 30 procentig energieffektivisering i de delar av fastigheten som berörs.

Byggmaterial som används ska bedömas enligt Byggvarubedömningen.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

AB Familjebostäder har i uppdrag att bidra till utvecklingen av ytterstaden varav Rinkeby tillhör ett av bolaget fokusområden. Ett bidrag till en sådan utveckling är att tillskapa fler arbetsplatser och en större volym dagbefolkning som underlag för närservice och för ökad trygghet. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser därför att en omvandling av bostäder till lokaler i samband med upprustning är befogat och väl motiverat i detta fall. Det föreslagna projektet ligger också nära Rinkebystråket och den etablering som utvecklats med flera publika och kommersiella verksamheter. Dessa båda projekt samt etableringen av Kulturförvaltningen i anslutning

till Rinkebystråket ger goda förutsättningar för synergieffekter och en fortsatt positiv utveckling av Rinkeby. Sammantaget innebär dessa projekt flera hundra nya arbetsplatser.

Projektet ger också bra förvaltningsmässiga förutsättningar för Familjebostäder genom att man redan är väl etablerade i området med både bostäder och lokaler.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, men i det lägre intervallet vilket dock kan motiveras av en långsiktig och stabil hyresgäst. Den bedömda hyresnivån bedöms rimlig, utifrån förutsättningarna och de specialanpassningar av fastigheten som krävs.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektets kostnadsnivå och komplexitet kommer att kräva en god kontroll både avseende produktionskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför 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. Investeringskalkyl Familjebostäder (SEKRETESS)