

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 Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i kv. Ledinge 1, Tensta

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Inriktningen för nyproduktion av ca 170 bostäder, till en total investeringsutgift om ca 336 mnkr inkl. moms, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Inriktningen för nyproduktion av ca 170 bostäder, till en total investeringsutgift om ca 336 mnkr inkl. moms, godkänns.
 2. Paragrafen justeras omedelbart.

Lars Rådth
Stadsdirektör

Ingela Lindh
VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

I kommunfullmäktiges budget för år 2015 har stadens tre bostadsbolag gemensamt haft i uppdrag att leda och utveckla projektet Stockholmshusen.

Ett av de första projekten som utvecklats som Stockholmshusen är föreslagen bebyggelse i kv. Ledinge som ligger i sydöstra Tensta.

AB Svenska Bostäder övertar tomträtten från Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), då den varit bebyggd med en skola som inte längre nyttjas. På tomträtten planeras nu ca 170 bostäder byggas enligt konceptet Stockholmshusen.

Produktionsstart beräknas ske under våren 2017, förutsatt att detaljplanen inte överklagas. Första inflyttning planeras till slutet av 2018.

Kalkylen i detta planeringsskede anger en bedömd investering på 336 mnkr och anger ett marginellt överskott. Underlaget för projektet baseras på erfarenhetsbedömningar utifrån ett tidigt underlag. Det finns därmed fortsatt en stor sannolikhet att volymer i planerad bebyggelse och att de bedömda investeringsutgifterna kan komma att justeras. Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området, bedöms projektet uppnå ett positivt resultat, men med en relativt låg marginal.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till att uppnå stadens målsättning om ett kraftig ökat bostadsbyggande till år 2020 där utvecklingen av Stockholmshusen är en viktig del.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att det är särskilt viktig att staden, med samtliga berörda nämnder och bolag, samverkar för ett väl förankrat genomförande i kv. Ledinge med gemensam målsättning om att maximera antalet bostäder i förhållande till tomträttens förutsättningar för att motsvara Stockholmshusprojektets syfte.

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

Ärendet

Bakgrund

Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030, varav 40 000 fram till år 2020. AB Svenska Bostäder 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 2019. Bolaget

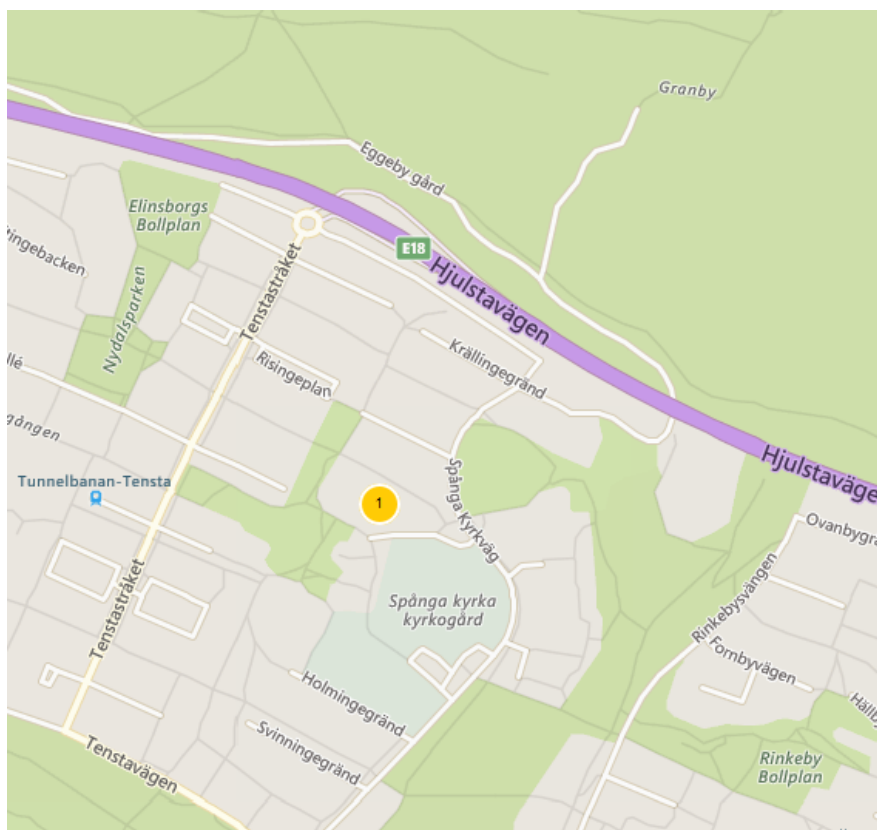
arbetar aktivt för att bidra till att det finns hyresbostäder som är tillgängliga för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras.

I kommunfullmäktiges budget för år 2015 har stadens tre bostadsbolag gemensamt haft i uppdrag att leda och utveckla projektet Stockholmshusen.

Ett av de första projekten som utvecklats som Stockholmshus är föreslagen bebyggelse i kv. Ledinge som ligger i sydöstra Tensta.

AB Svenska Bostäder övertar tomträtten från Skolfastigheter i Stockholm AB då den varit bebyggd med en skola som inte längre nyttjas.

På tomträtten planeras cirka 170 bostäder byggas enligt konceptet Stockholmshusen.



Projektets läge

Projektet

Tomträtten Ledinge 1, före detta Bussenhusskolan, kommer att återlämnas från SISAB till exploateringsnämnden under 2016, i enlighet med inriktningsbeslut i SISAB:s styrelse och

markanvisning i exploateringsnämnden under 2014. Överlåtelsen av tomträtten till AB Svenska Bostäder från Skolfastigheter i Stockholm AB med ny tomträttsupplåtelse genom exploateringsnämnden kommer att slutföras under tertial 2, 2016. Planen är därefter att bebygga tomträtten med bostäder genom AB Svenska Bostäders försorg.

Tomträtten planeras att bebyggas med cirka 170 lägenheter i sju punkthus enligt konceptet Stockholmshusens arkitektoniska och tekniska kvaliteter.

Mål och syfte

Projektet planeras bli ett av de första projekten som byggs enligt konceptet Stockholmshuset, vilket utvecklats av stadens tre bostadsbolag i samarbete med ett antal ramavtalsupphandlade entreprenörer. Genom konceptet ska prisvärda och klimatsmarta bostäder med god arkitektonisk kvalitet kunna byggas för att uppnå stadens målsättning om 40 000 nya bostäder till år 2040.

Tidplan

Den 9 juni 2016 togs ett inriktningsbeslut i AB Svenska Bostäders styrelse för vidare godkännande i kommunfullmäktige.

Samråd för detaljplanen hålls i juni 2016 och detaljplanen beräknas kunna antas i december 2016. Entreprenören NCC är upphandlad utifrån ett ramavtal. Produktionsstart beräknas ske under våren 2017, förutsatt att detaljplanen inte överklagas. Första inflyttning planeras till slutet av 2018.

Organisation

Projektet kommer drivas av AB Svenska Bostäders fastighetsutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder, d.v.s. stadsbyggnads- och exploateringsnämnden. Projektet kommer att utvecklas i samverkan med den ramavtalsupphandlade entreprenören som i detta fall är NCC.

Risker

Några risker som identifierats i projektet är;

- Att detaljplanen överklagas vilket kan medföra lägre antal lägenheter och därmed högre kostnader per kvadratmeter och per bostad.
- Att kostnaderna blir högre p.g.a. att projektet är ett av de första som genomförs enligt konceptet Stockholmshuset.

- Att andra krav på parkeringslösningar än markparkering ställs, vilket medför ändrade ekonomiska förutsättningar.

Miljö

Miljö- och energikrav motsvarande Miljöbyggnad Silver planeras för projektet.

Ekonomi

Kalkylen i detta planeringsskede anger en bedömd investering på 336 mnkr. Produktionskostnaden bedöms något högre än målsättningen för Stockholmshusen.

Normhyran bedöms utifrån givna förutsättningar för Stockholmshusen och kalkylen anger ett marginellt överskott. Bedömd direktavkastning ligger på marknadsmässig nivå, men i den lägre delen av intervallet liksom hyresnivån.

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 stadens målsättning om ett kraftigt ökat bostadsbyggande till år 2020 där utvecklingen av Stockholmshusen är en viktig del. Syftet med utvecklingen av nyproduktion enligt ett gemensamt koncept som Stockholmshusen innebär, är att ge lägre produktionskostnader och kortare genomförandetid. Därmed kan en större volym nybyggda bostäder med rimliga hyror byggas på kortare tid.

Koncernledningen och stadsledningskontoret ser därför att det i kv. Ledinge är särskilt viktigt att staden, med samtliga berörda nämnder och bolag, samverkar för ett väl förankrat genomförande med gemensam målsättning om att maximera antalet bostäder i förhållande till tomträttens förutsättningar för att motsvara Stockholmshusprojektets syfte.

Stadsledningskontoret och koncernledningen måste poängtera att AB Svenska Bostäders underlag för projektet baseras på erfarenhetsbedömningar utifrån ett tidigt underlag. Det finns därmed fortsatt en stor sannolikhet att volymer i planerad bebyggelse och att de bedömda investeringsutgifterna kan komma att justeras. Projektet bedöms uppnå ett positivt investeringsresultat med bedömda produktionskostnader och med förväntade

hyresnivåer samt normala avkastningskrav. Överskottet är dock relativt marginellt.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i nivå med jämförbara flerbostadshus i närområdet liksom de bedömda hyresnivåerna.

De aviserade produktionskostnaderna per kvadratmeter överstiger målsättningen för Stockholmshusen något. Det är därför av största vikt att AB Svenska Bostäder, tillsammans med övriga av stadens inblandade nämnder, gemensamt bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt genom att motverka kostnadsökningar och säkerställa att intäkter/driftnetton samt byggnadsvolymer optimeras. Bedömt direktavkastningskrav och hyresnivå ligger i den lägre delen av ett marknadsmässigt intervall.

Koncernledningen och stadsledningskontoret ser också mycket positivt på att staden på detta sätt utvecklar nyttjandet av en tomträtt för nya ändamål utifrån ändrade behov hos staden och dess invånare.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att aviserade risker kopplade till detta projekt ska förtydligas och hanteras under kommande utrednings- och projekteringsskede.

Byggkostnaderna har under de senaste åren stigit kraftigt och motsvaras inte av den generella hyresnivåutvecklingen. Koncernledningen och stadsledningskontoret måste därför, även i detta sammanhang, betona att AB Svenska Bostäder tillsammans med stadens berörda nämnder kontinuerligt ser över möjligheten att vid fortsatt planering av projektet verka för lägre produktionskostnader.

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

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Svenska Bostäder (SEKRETESS)
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Svenska Bostäder
3. Nuvärdeskalkyl (SEKRETESS)