

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 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. Genomförandet av nyproduktion av ca 172 bostäder, till en
total investeringsutgift om ca 345 mnkr inkl. moms,
godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av nyproduktion av ca 172 bostäder, till en
total investeringsutgift om ca 345 mnkr inkl. moms,
godkänns.
2. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Stadsdirektör /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 Stockholmshus 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 172 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 om 345 mnkr. 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.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är särskilt viktigt 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.

Genomförandebeslutet tas i detta fall i ett tidigt skede, innan detaljplanen vunnit lagakraft, för att effektivisera genomförandeprocessen. Detta medför en ökad risk för förändrade förutsättningar för projektet och därmed eventuellt förskjutningar och högre kostnader. Även med detta som bakgrund måste framhållas vikten av ett fortsatt nära och bra samarbete och dialog med berörda samt nogsam kostnadskontroll för att motverka dessa risker.

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

Ärendet

Bakgrund

Stockholms stad planerar att bygga ca 140 000 nya lägenheter fram till 2030, varav 40 000 fram till år 2020. 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.

Svenska Bostäder övertar tomträtten från SISAB, då den varit bebyggd med en skola som inte längre nyttjas.

På tomträtten planeras cirka 172 bostäder byggas enligt konceptet Stockholmshusen.

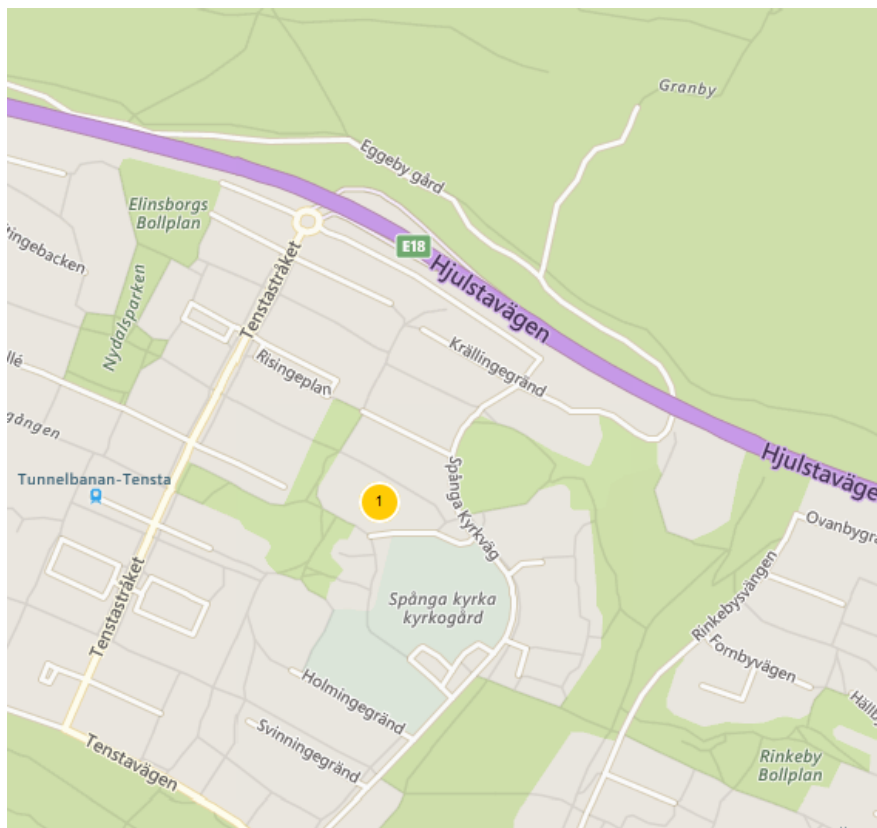


Bild 1 Projektets läge



Bild 2: Vy

Projektet

På tomträtten Ledinge 1, f.d. Bussenhuskolan, fick Svenska Bostäder en markanvisning för att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse. Under sommaren 2015 påbörjades arbetet med Stockholmshuset, ett koncept som utvecklats av stadens tre bostadsbolag i samarbete med ett antal ramavtalsupphandlade entreprenörer. I detta arbete beslutades att kv. Ledinge skulle bli ett av de första projekten som skulle byggas enligt konceptet Stockholmshuset. Tomträtten har under 2016 överlåtits till Svenska

Bostäder från SISAB med ny tomträttsupplåtelse genom exploateringsnämnden. Planen är därefter att bebygga tomträten med bostäder genom Svenska Bostäders försorg.

Tomträten planeras att bebyggas med ca 172 lägenheter i sju punkthus enligt konceptet Stockholmshusens arkitektoniska och tekniska kvaliteter. Bebyggelsen bedöms omfatta drygt 50 procent mindre lägenheter 1-2 r.o.k.

Mål och syfte

Projektet ska bli ett av de första projekten som byggs enligt konceptet Stockholmshuset. Genom konceptet ska prisvärda och klimatsmarta bostäder med god arkitektonisk kvalitet kunna byggas snabbare för att uppnå stadens målsättning om 40 000 nya bostäder till år 2040.

Tidplan

Den 17 oktober 2016 togs ett inriktningsbeslut i kommunfullmäktige efter beslut i AB Svenska Bostäders styrelse och koncernstyrelsen. Den 20 oktober 2016 togs därefter ett genomförandebeslut för projektet i AB Svenska Bostäders styrelse för vidare godkännande i kommunfullmäktige.

Detaljplanearbete pågår och planen beräknas kunna antas i februari 2017. 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 drivs av Svenska Bostäders fastighetsutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder, d.v.s. stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden. Projektet kommer att utvecklas i samverkan med den, i Stockholmshusupphandlingen, ramavtalsupphandlade entreprenören som i detta fall är NCC.

Risker

Den största risken som identifierats är att kostnaderna blir högre p.g.a. att projektet är ett av de första som genomförs enligt konceptet Stockholmshuset.

En ytterligare risk är att andra krav på parkeringslösningar än markparkering ställs, vilket medför ändrade ekonomiska förutsättningar.

Genomförandebeslutet tas i ett tidigare skede och utan lagakraftvunnen detaljplan, vilket kan påverka förutsättningarna i senare skeden.

Miljö

Miljö- och energikrav motsvarande Miljöbyggnad Silver planeras för projektet.

Ekonomi

Kalkylen i detta planeringsskede anger en bedömd investering på 345 mnkr. Produktionskostnaden bedöms i nuläget bli något högre än den generella målsättningen för konceptet Stockholmshusen, främst på grund av att de första projekten inom konceptet Stockholmshusen kan innebära generella utvecklingskostnader för konceptet som helhet.

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.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stockholms stads budget konstaterar att bostadsbristen begränsar stadens utveckling och stockholmarna. Bostadsbyggandet är därför högt prioriterat. Fram till år 2030 ska 140 000 bostäder byggas, varav 40 000 ska byggas till år 2020. Särskilt byggandet av energieffektiva hyresrätter med rimliga hyror ska prioriteras.

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 konceptet är att ge lägre produktionskostnader och kortare genomförandetid, vilket kan ge förutsättningar att uppfylla kommunfullmäktiges målsättning om nybyggda bostäder med rimliga hyror, vilket är mycket positivt. Det planeras för att sammanlagt 5000 bostäder ska tillkomma via Stockholmshuskonceptet fram till år 2020.

Stadsledningskontoret och koncernledningen 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.

I det här projektet vill stadsledningskontoret och koncernledningen särskilt framhålla att det i kv. Ledinge är synnerligen viktigt att

staden, med samtliga berörda nämnder och bolag samt entreprenören, samverkar för ett effektivt genomförande enligt plan och inom givna ramar. Det gäller både avseende tillskott i antal bostäder och ekonomiska ramar för att motsvara Stockholmshusprojektets syfte med lägre produktionskostnader, rimliga hyror och snabbare genomförande.

Genomförandebeslutet tas i detta fall i ett tidigt skede, innan detaljplanen vunnit lagakraft, för att effektivisera genomförandeprocessen. Detta medför en ökad risk för förändrade förutsättningar för projektet och därmed eventuellt förskjutningar och högre kostnader. Även med detta som bakgrund måste framhållas vikten av ett fortsatt nära och bra samarbete och dialog med berörda samt nogsam kostnadskontroll för att motverka dessa risker.

Projektet bedöms utifrån angivna förutsättningar uppnå ett positivt investeringsresultat med bedömda produktionskostnader och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav. Överskottet är dock relativt marginellt, vilket under genomförandet och inför hyresförhandlingen kräver en god kostnadskontroll och dialog. Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter att aviserade risker hanteras så de inte avsevärt påverkar projektets tidsplan eller totalekonomi.

De aviserade produktionskostnaderna per kvadratmeter överstiger målsättningen för Stockholmshuset något. Byggekostnaderna har under de senaste åren stigit kraftigt och motsvaras inte av den generella hyresnivåutvecklingen. Stadsledningskontoret och koncernledningen måste därför, även i detta sammanhang, betona att Svenska Bostäder tillsammans med stadens berörda nämnder kontinuerligt ser över möjligheten att vid fortsatt planering av projektet verka för lägre produktionskostnader. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar därför bolaget att verka för att projektet ska hålla sig inom de kostnadsramar som är målsättningen för Stockholmshuset.

Det är därför också av största vikt att Svenska Bostäder, tillsammans med övriga av stadens inblandade nämnder, gemensamt bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt genom att motverka ytterligare kostnadsökningar och säkerställa att intäkter/driftnetton samt byggnadsvolymer optimeras.

flerbostadshus i närområdet, men i det lägre intervallet liksom de bedömda hyresnivåerna.

Stadsledningskontoret och koncernledning kan konstatera att avsteg görs från gängse princip om att genomförandebeslut ska antas i anslutning till att en detaljplan antas. Stadsledningskontoret och koncernledning förutsätter att alla ev. knäckfrågor i den kommande detaljplaneprocessen är tillräckligt utredda.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att aviserade risker kopplade till detta projekt ska hanteras under kommande genomförandeskede, då behov att ett reviderat beslut kommer att medföra en oönskad tidsförskjutning i projektet. Stadsledningskontoret och koncernledningen vill även framhålla vikten av att uppföljningar görs av projektet för att på så sätt återföra kunskap till efterföljande etapper.

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

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Svenska Bostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Svenska Bostäder 2016-10-20
3. Ekonomiska förutsättningar (SEKRETESS)