

Handläggare

Stadshus AB: Krister Stralström
Telefon: 08-508 29 739
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Stadshagen

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Inriktningen för nyproduktion av 220 hyreslägenheter, 78 studentlägenheter, två stycken fyra avdelningars förskolor, lokaler samt en underjordisk tennishall till en total investeringsutgift om 1 005 mnkr inklusive moms godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Inriktningen för nyproduktion av 220 hyreslägenheter, 78 studentlägenheter, två stycken fyra avdelningars förskolor, lokaler samt en underjordisk tennishall till en total investeringsutgift om 1 005 mnkr inklusive moms godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh
Stadsdirektör/ VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Stadshagen ska omvandlas till en tätare och en med övriga staden bättre integrerad stadsdel, med ett blandat innehåll och ett aktivt

stads- och parkliv. Inom planområdet skapas förutsättningar för nya bostäder samt skola, förskolor, idrottsverksamhet, kontor, och kommersiella lokaler. Totalt 16 byggherrar avser att bygga inom området och AB Stockholmshem är en av dessa.

Stockholmshem kommer i och med nyproduktion av bostäder inom Stadshagen bidra med 220 hyreslägenheter, 78 studentlägenheter, två stycken fyra avdelningars förskolor, lokaler samt en underjordisk tennishall.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft efter beslut i kommunfullmäktige kvartal 2-3 2018. Genomförandet av detaljplanen kommer pågå i ca 10 år.

Total projektkostnad är beräknad till 1 005 mnkr inklusive moms. Direktavkastningen är i nivå med liknande investeringar i närområdet. Då lönsamheten anses vara låg krävs en god kostnadskontroll i projektet och ett kontinuerligt arbete för att bygga på ett kostnadseffektivt sätt.

Projektet har en lång löptid och är komplext med en byggnation av en underjordisk tennishall, vilket medför att det är extra viktigt att ha en väl utvecklad riskhantering avseende utförande, kostnader och tidplan i projektet.

Övriga risker som exempelvis förseningar till följd av myndighetsbeslut och överklaganden som påverkar både tidplanen och projektets kostnader måste bevakas och hanteras.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Stockholmshem 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 styrelse och koncernledning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Bakgrund

Stockholm stad planerar för 140 000 nya bostäder fram till år 2030. Av dessa beräknas 40 000 startas upp fram till 2020.

Stockholmshem arbetar aktivt för att bidra till att uppnå detta mål genom att till år 2019 öka takten i nyproduktionen till ca 1 000 byggstartade lägenheter per år. Målet för 2017 är att påbörja 600 bostäder.

Stadshagen ska omvandlas till en tätare och en med övriga staden bättre integrerad stadsdel, med ett blandat innehåll och ett aktivt stads- och parkliv. Inom planområdet skapas förutsättningar för nya bostäder samt skola, förskolor, idrottsverksamhet, kontor och kommersiella lokaler. Totalt 16 byggherrar avser att bygga inom området och AB Stockholmshem är en av dessa.

Exploateringsnämnden anvisade 2012-08-23 del av fastigheten Stadshagen 1:5 till Stockholmshem för ny bebyggelse med 175-225 bostadslägenheter och tennishall. I samband med utvecklingen av Kristineberg behövde en befintlig tennisanläggning flytta för att ge plats åt Kristinebergs strandpark, därav är hallen en del i denna markanvisning. Under 2014-2017 har stadsbyggnadsnämnden, tillsammans med Stockholmshem och övriga byggherrar, upprättat ett förslag till detaljplan för stadsutvecklingsprojektet Stadshagen.

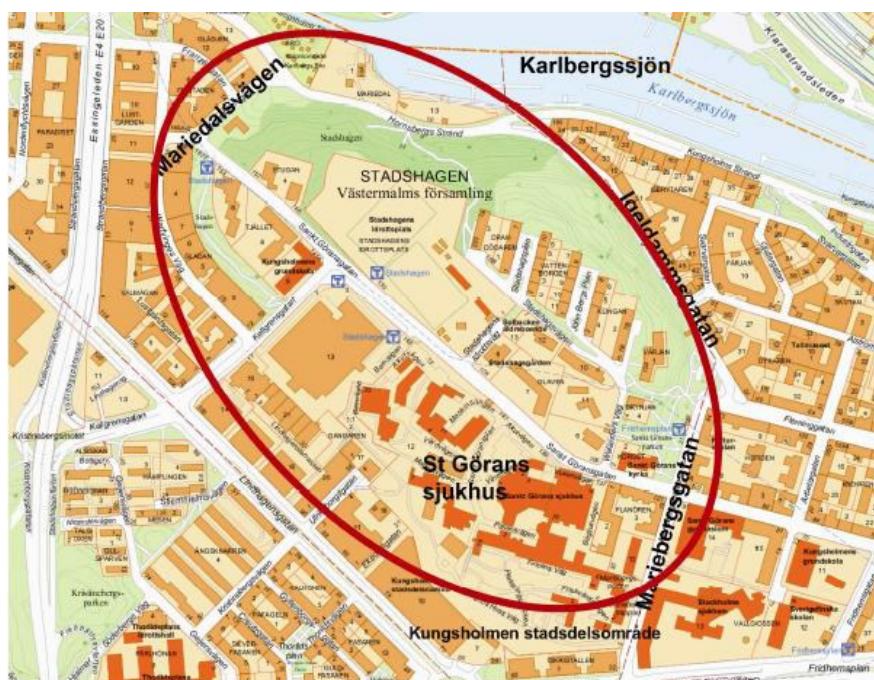


Bild 1. Planområde

Projektet

Stockholmshems har markanvisats del av två nya kvarter, 7b och 9a på bild nedan, inom stadsutvecklingsprojektet Stadshagen, Fastigheterna upplåts med tomträtt i enlighet med stadens markanvisningspolicy.

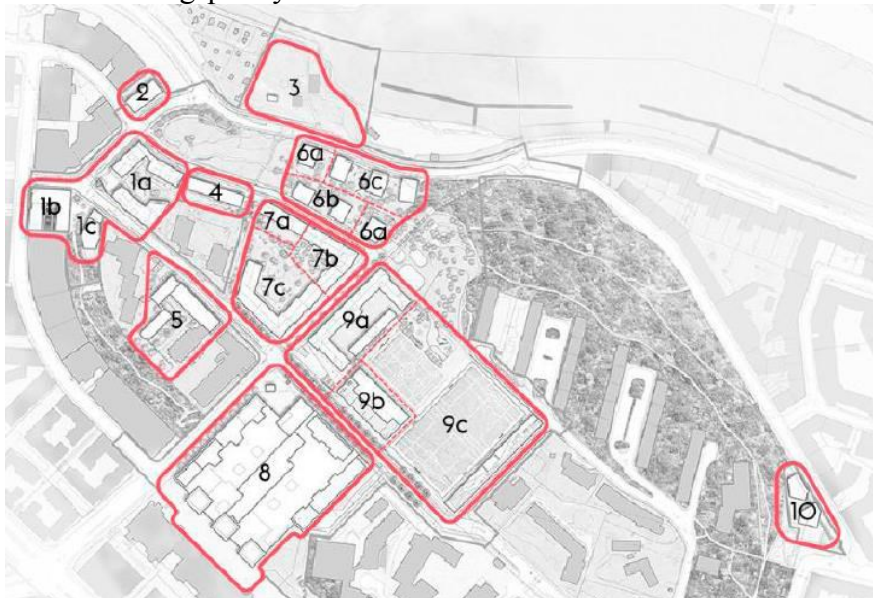


Bild 2. Planförslag

I Stockholmshems del av kv. 9 planeras 132 hyreslägenheter och 78 studentlägenheter, en förskola med fyra avdelningar, restaurang, butiker och en underjordisk tennishall (9a). Resten av kv. 9 inrymmer en grundskola (9b), idrottsplats (9c), tunnelbanenedgång och ett gemensamt garage. I kv.7 planerar Stockholmshem för 88 hyreslägenheter och en förskola med fyra avdelningar (7b). Resten av kvarteret innehåller ca 300 bostadsrättslägenheter, en förskola och lokaler (7a + c).

Parkering för de boende anordnas i eget garage i kv. 9a och parkeringsköp i Stockholm Parkerings planerade gemensamma garage under idrottsplatsen (9c). Parkeringstalet för bilar är 0,32. I Stockholmshems kvarter planeras även plats för ca 650 cyklar, vilket motsvarar ca 3,5 cyklar/hyreslägenhet och 1,5 cyklar/studentlägenhet.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Stockholmshem att investera 1 005 mnkr för att bebygga sin del av planområdet med 220 hyreslägenheter (varav åtta servicelägenheter), 78 studentlägenheter, två st. fyra avdelningars förskolor, lokaler samt en underjordisk tennishall om ca 5 000 kvm.

Målet är att skapa en attraktiv boendemiljö för flera boendekategorier på Kungsholmen i Stockholms innerstad. Målgruppen för projektet är ett tvärsnitt av befolkningen med fokus på yngre barnfamiljer och studenter. Bolaget planerar därför en jämn fördelning av lägenhetsstorlekar på 2-4 RoK, samt studentlägenheter för en person.

I markanvisningsavtalet från 2012 finns en huvudprincip angående att exploateringen ska inrymma en underjordisk tennishall. Tennishallen tillskapas på denna plats för att möjliggöra rivning av den tennishall som ligger i Kristinebergs strandpark.

Tennishallen planeras att hyras ut på marknadsmässiga villkor till Stockholm Tennis AB. I enlighet med markanvisningsavtalet har ett avtal gällande projektering av tennishallen slutits mellan Stockholmshem och Stockholm Tennis AB. Byggnationen är tänkt att ske i källarplan i fastigheten. Vid byggnation av tennishallen kommer ett hyresavtal mellan parterna att tas fram. Grunden för hyresavtalet är en löptid på 20 år från 2021.

Tidplan

Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden februari 2014 och plansamråd genomfördes kvartal 1 2016. Programprojektering pågår parallellt med planprocessen. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft efter beslut i kommunfullmäktige kvartal 2-3 2018. Genomförandet av detaljplanen kommer pågå i ca 10 år.

Staden kommer under åren 2019–2025 arbeta med ombyggnad och flytt av S:t Göransgatan och anläggande av nya gator. Parallellt kommer vissa bostadsprojekt kunna startas. Stockholmshems kvarter tillhör de bostadsprojekt som är beroende av att ny gata finns framdragen och att nuvarande Stadshagens idrottsplats är riven.

Tidplan med utbyggnadsordning för de olika bostadsprojekten kommer att tas fram när detaljplanen vunnit laga kraft. En etappvis inflyttning i bostäderna sker fram till 2030

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 1 005 mnkr inkl. moms. Hittills upparbetat i projektet är ca 10 mnkr. En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

Risker

I rådande högkonjunktur har byggnadsprisindex årligen ökat med 5-8 procent och få tecken pekar på en avmattning i denna prisstegring. Det finns därför en risk att slutkostnaden kan komma att avvika från den beräknade projektkostnaden.

Den underjordiska tennishallen kan medföra en extra risk i detta projekt då det är svårt att i förväg få en exakt helhetsbild angående markförutsättningarna.

Ytterliga risker i projektet är kopplat till exploateringsprojektet i sin helhet, såsom:

- myndighetsbeslut för flytt av befintlig fotbollsplan
- försenade exploateringsarbeten i form av flytt och anläggning av gator och serviceledningar

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till styrelsen och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertialrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större projekt och investeringar samt genom planerat genomförandebeslut i början av 2019.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett centralt läge och bidrar till stadens mål om 140 000 bostäder till år 2030. Det tillskott av bostäder som utvecklingen av Stadshagen ger, stärker allmännyttans ställning i innerstaden och kompletterar bolagets fastighetsbestånd, vilket ger goda förutsättningar för en bra långsiktig förvaltning.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar också det föreslagna tillskottet av förskolor och studentbostäder i projektet. Dessa funktioner utgör bra komplement för en långsiktigt väl fungerande bostadsmiljö för flera boendekategorier. Projektet avser också att möta behov av både bil- och cykelparkering inom kvarteren, vilket är positivt.

Projektets investeringsresultat har små marginaler och

inför det kommande genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att minimera risker och säkerställa att produktionskostnaderna inte ökar samt att investeringsresultatet bibehålls positivt. Direktavkastningen är i linje med jämförbara flerbostadshus i området och de redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga.

Risker som exempelvis förseningar till följd av myndighetsbeslut och överklaganden som påverkar både tidplanen och projektets kostnader måste bevakas och hanteras.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Stockholmshem 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 styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
2. Utdrag ur protokoll vid AB Stockholmshems styrelse 2017-09-07
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS)