

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 Mariehäll 1:10, Bromma

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Inriktningen för nyproduktion av 156 hyreslägenheter, ett LSS-boende med fem lägenheter, samt kompletterande lokaler till en total investeringsutgift om 471 mnkr inklusive moms godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Inriktningen för nyproduktion av 156 hyreslägenheter, ett LSS-boende med fem lägenheter, samt kompletterande lokaler till en total investeringsutgift om 471 mnkr inklusive moms godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Stadsdirektör/ VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

AB Stockholmshem kommer i och med nyproduktion av bostäder inom kv. Mariehäll 1:10 i Bromma bidra med 156 hyreslägenheter, ett LSS-boende med fem lägenheter samt kompletterande lokaler. I grannkvarteret planeras ca 600 bostadsrätter att byggas av

ALM Equity. Då området idag angränsas av industri, handel och gator med tungtrafik läggs stor vikt på utformningen av det offentliga rummet, där fotgängare ska prioriteras.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft kvartal 2 2018, byggproduktion kan påbörjas tidigast kvartal 4 2018.

Total projektkostnad är beräknad till 471 mnkr inklusive moms. Produktionskostnaden är hög, men beräknas ge ett positivt investeringsresultat. Stadsledningskontoret och koncernledningen påtalar vikten av en god kontroll avseende kostnads- och hyresnivåer samt att beslutade tidplaner efterlevs inför det fortsatta genomförandebeslutet. Bolaget uppmanas att arbeta med att minimera de risker som lyfts upp. Eventuella överklaganden samt förberedande exploateringsarbeten kan påverka främst tidplanen, men i förlängningen även kostnaderna.

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.

I Mariehäll pågår, i enlighet med översiktsplanen, en omvandling från industri till bostäder. Ett nytt planförslag för Mariehäll 1:10 och Archimedes 1 har tagits fram i syfte att utveckla ca 750 nya bostäder och en kvalitativ boendemiljö. Fördelningen planeras bli 156 hyreslägenheter och ca 600 bostadsrättslägenheter. Utöver

bostäderna planerar staden även för ett LSS-boende med fem lägenheter. För att knyta ihop kvarteren och skapa en god boendemiljö skapar Stockholms stad ett nytt barnvänligt fotgängarstråk med park, lekplats och torg.



Bild 1. Planområde

Projektet

Mariehäll 1:10 ägs av staden och del av fastigheten markanvisades till Stockholmshem för ca 150 lägenheter av exploateringsnämnden 2014-04-03. Fastigheten ska upplåtas med tomträtt i enlighet med stadens markanvisningspolicy.

Parkering kommer i huvudsak att förläggas i garage under det nya bostadshuset. Parkeringstalet kommer uppgå till 0,34 platser per lägenhet.

Området trafikeras av flera busslinjer och tvärbanan. I närområdet ligger också Bromma flygplats. På gångavstånd från kvarteret finns service i form av bl.a. mataffärer, restauranger och handel.



Bild 2. Situationsplan

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Stockholmshem att investera ca 471 mnkr för bebygga sin del av planområdet med 156 hyreslägenheter, ett LSS-boende med fem lägenheter samt sex lokaler.

Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med god tillgång till kollektivtrafik och service. Bebyggelseutformningen ska bidra till en god helhetsmiljö och bostäderna ges goda boendekvaliteter.

Tidplan

Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden 2015-03-26 och plansamråd genomfördes i mars-april 2016. Programprojektering pågår parallellt med planprocessen och planförslaget har varit på granskning juli-augusti 2017.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft efter beslut i kommunfullmäktige kvartal 2 2018, om inte planen överklagas.

Byggproduktion kan påbörjas tidigast kvartal 4 2018. Produktionstiden beräknas till ca 2,5 år.

Ekonomi

Projektets produktionskostnad är beräknad till 471 mnkr inklusive moms för 156 hyreslägenheter, ett LSS-boende med fem lägenheter och sex lokaler.

Normhyran för att täcka produktionskostnaden och uppsatta avkastningskrav ligger på en jämförbar nivå med andra projekt i aktuellt läge. Projektet beräknas ge ett positivt investeringsresultat, förutsatt förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

Risker

De största riskerna är förseningar p.g.a. överklagande av detaljplanen vilket medför kompletterande projekteringar och efterföljande förändringar.

Försenade exploateringsarbeten i form av flytt och anläggning av nya gator och serviceledningar ses också som en stor risk.

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 omvandlingsområde och bidrar till stadens mål om 140 000 bostäder till år 2030.

Projektets investeringsresultat har små marginaler och inför det kommande genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att minimera risker och säkerställa att produktionskostnaderna inte ökar mer 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 överklaganden som påverkar både tidplanen och projektets kostnader måste bevakas och hanteras.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill även lyfta fram kommunfullmäktiges beslut rörande klimat- och energimål i Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Dessa behöver bolaget ta hänsyn till i den fortsatta planeringen.

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)