

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Utökad investering, nyproduktion av bostäder i Kv.Linaberg 19/Sämjan i Annedal, Mariehäll

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Reviderad budget för nybyggnad av 370 bostäder i projektet Linaberg, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 1130 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Avdelning Bygg & Teknik

Sammanfattning

Den beräknade totala kostnaden för projektet Linaberg/Sämjan har ökat. Ökningen förklaras av att investeringsbeslutet togs i styrelsen i oktober 2011, fem år tidigare än produktionsstart 2016 med en indexuppräknings som följd. Ökningen förklaras också av att projektet har utökats med 39 lägenheter från 331 bostäder till 370 bostäder.

Beräknad slutkostnad är nu 1130 mnkr mot 886 mnkr i tidigare investeringsbeslut i Stockholmshems styrelse 2011-10-06 och av kommunfullmäktige 2012-02-20. Lönsamheten är nu högre i projektet och internräntan har förbättrats från 5,5 % till 6,6 % och det föreligger därför inget nedskrivningsbehov.

Styrelsen föreslås godkänna genomförandet av nyproduktion av 370 lägenheter i Linaberg 19 till en total investering om 1130 mnkr.

Bakgrund

AB Stockholmshem köpte fastigheten Linaberg 19 av GE Real Estate AB den 11 december 2008, för 152 miljoner kronor. Målet och syftet med köpet var att tillsammans med stadsbyggnadskontoret upprätta en ny detaljplan för ca 280 hyreslägenheter i flerbostadshus. Projektet innebär att befintliga industribyggnaderna på fastigheten rivs och bebyggs med två bostadskvarter. Under arbetet med detaljplanen utökades projektet till

331 bostäder. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2011-09-25. Detaljplanen överklagades till Mark- och miljödomstolen som upphävde detaljplanen 2012-10-19. Bakgrunden var att Stockholmshem och NCC utvecklat en gemensam plan för fastigheten. På NCC:s del av tomten placerades ett höghus på 9 våningar cirka 9-10 meter framför ett befintligt höghus med bostadsrätter som skuggade befintliga bostäder.

Efter justeringar vann detaljplanen laga kraft hösten 2013. I samband med projektering utökades projektet med 39 lägenheter till 370 lägenheter. Projektet upphandlades som en totalentreprenad i samverkan. Projektet byggstartades hösten 2016. Produktion pågår och första inflyttningen var under Q4 2019 och sista inflyttning är planerad till Q4 2021.

Projektet

De nya bostäderna utgörs av två kringbyggda kvarter på vardera sidan om en ny allmän gata (Emils gata). Södra kvarteret, Sämjan, består av en sammanhängande bebyggelse i 5 till 8 våningar mot kringliggande gator i väster, norr och öster samt 4 punkthus i 5-6 våningar mot ett parkstråk i söder.

I ett av punkthuset planeras en förskola i två plan och i den nordvästra hörnan planeras en cafélokal.

Norra kvarteret, Linnaberg, är ett mer slutet gårdskvarter i 6-7 våningar med öppningar mot väster och öster för att skapa en ljus gård. Kvarteret angränsar mot en nyanlagd park (Pocketparken) i öster. På 6:e våningen blir det vindslägenheter. I detta kvarter planeras även för en lokal i den sydvästra hörnan.

Under husen och gården i det södra kvarteret blir det ett parkeringsgarage med 196 platser, detta försörjer bägge kvarteren. Det finns fyra bilpoolsplatser samt laddstolpar.

I Stockholmshems åtagande ingår även att bygga den allmänna gatan mellan norra och södra kvarteret samt parken öster om norra kvarteret. Dessa ska vid färdigställandet överlämnas till staden.

I likhet med det närliggande bostadsområdet Annedal är den huvudsakliga målgruppen i detta projekt barnfamiljer





Ärendet

Nuläge - orsaker till utökad investeringsvolym

Kostnadsökningarna kan hänföras till två orsaker, dels på grund av den långa tidsperiod på sex år från genomförandebeslut till faktisk produktionsstart vilket medfört indexreglering, dels kostnadsökningar som en konsekvens av att projektet utökats med 39 lägenheter.

Totalt har kostnaden ökat från 886 miljoner kronor till 1130 miljoner kronor inklusive moms. Dessa kostnadsökningar balanserades av ökat värde på grund av högre hyror, lägre räntor och direktavkastning varför projektets lönsamhet är något bättre jämfört med vid genomförandebeslutet. Internräntan har förändrats från 5,5 % till 6,6 %. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

Bilaga 1. Investeringskalkyl dat 2020-02-21