

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Avtal med Stiftelsen Hotellhem (SHIS) angående kv Bjällerkransen 5 och Grimman 6

Bakgrund

Stockholmshem planerar för en större nybyggnation på fastigheten Grimman 6 på Södermalm. En arkitekttävling om hur kvarteret skulle kunna förändras har genomförts. Detaljplaneprocessen har inletts och det mest realistiska alternativet för omdaning och en god projektekonomi är att den byggnad som idag hyrs av SHIS samt vissa andra låga byggnader rivs och ersätts med nya hus med plats för cirka 274 bostäder. Detta innebär att SHIS måste kompenseras för de 172 mindre lägenheter för mestadels ungdomar som stiftelsen disponerar över idag.

Vid styrelsemötet 2010-03- gavs VD i uppdrag att slutförhandla ett avtal med SHIS angående ersättningsbostäder för kvarteret Grimman 6.

Förslag till avtal

Stockholmshem och SHIS har kommit överens om ett förslag till avtal, som innebär att Stiftelsens 172 bostäder i Grimman ersätts med cirka 274 nya lägenheter, varav 46 trerummare, i kvarteret Bjällerkransen 5 i Västertorp. På denna dåligt utnyttjade tomt finns idag två byggnader, dels en för ändamålet orationell före detta vårdbyggnad med 81 smålägenheter/rum som hyrs av SHIS, dels ett lågt korridorhus med 28 mindre lägenheter som hyrs ut av Stockholmshem på vanliga villkor. Förslaget innebär att befintlig bebyggelse på Bjällerkransen 5 rivs.

Storleken på projektet kommer slutligen att bestämmas av den byggrätt som den blivande detaljplanen tillåter samt det program för byggnationen som arbetats fram och godkänts av båda parter.

Tidsplanen för rivning och nybyggnation i Grimman och Bjällerkransen är oklar med tanke på att planprocessen inklusive överklaganden tenderar att dra ut på tiden. Stockholmshem beräknar emellertid att kunna påbörja byggnaderna i Västertorp vid årsskiftet 2011/2012 och att det är fullt inflyttat efter 2 år.

Kostnaden för kv. Bjällerkransen 5 beräknas i prisläge september 2010 till 26 565 kronor/kvm BOA+LOA enligt stadens avkastningskrav. Preliminärt skulle detta innebära en hyra på cirka 4.000 kr/mån före SHIS' påslag för en enrummare på cirka 26 kvadratmeter och 10.500 kr/mån för 3RoK

I likhet med de flesta övriga blockhyresavtal som Stockholmshem har med SHIS, ska även det nya för Bjällerkransen i Västertorp tecknas för en löptid om 20 år för att minimera bolagets ekonomiska risker med det nya projektet.

Stockholmshems styrelse kommer att på sedvanligt sätt få ta ställning till investeringen när programhandlingarna är klara och samrådet beträffande detaljplanen genomförs.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att godkänna avtalet mellan Stockholmshem och Stiftelsen Hotellhem beträffande
kvarteren Bjällerkransen 5 och Grimman 6

Stockholm 2010-12-01

Ingela Lindh