



Handläggare

Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23

Till

Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Lina Sjölin
Telefon: 08 - 508 293 02

**Genomförandebeslut gällande AB
Stockholmsshems nyproduktion av nytt
huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21,
Skärholmen**

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförandet av AB Stockholmsshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21, med en investeringsutgift om 470 mnkr godkänns

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmsshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21, med en investeringsutgift om 470 mnkr godkänns
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

I februari 2013 fattade Stockholms stad beslut om att lokalisera vissa av stadens förvaltningar och bolag till ytterstaden.

Projektet som föreslås i detta ärende är nyproduktion av bostäder och ett nytt huvudkontor för AB Stockholmsshem i Skärholmen Centrum, som bedöms både vara attraktivt och ha tillgång till goda kommunikationer. Investeringen kommer att ske genom ett helägt dotterbolag till AB Stockholmsshem.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Det aktuella beslutet omfattar 102 lägenheter samt nya kontorslokaler till en total investeringsutgift om 470 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Skärholmen, vilket ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggandet. Vidare är projektet en lämplig komplettering till bolagets fastighetsbestånd i ett område där det redan har fastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning hos bolaget.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

Bakgrund

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030.

Hittills har knappt 57 000 lägenheter påbörjats och stadens allmännyttiga bostadsbolag har, enligt kommunfullmäktiges budget, ett gemensamt nyproduktionsmål om 1 500 bostäder per år. AB Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

I februari 2013 fattade Stockholms stads kommunstyrelse beslut om att lokalisera vissa av stadens förvaltningar och bolag till ytterstaden. De nya lokaliseringarna skulle bl.a. bidra till att lokalanvändningen för stadens verksamheter effektiviseras, att fler arbetsplatser skapas i ytterstaden och att större underlag för service skapas samt att mark för bostäder i innerstaden frigörs. Enligt ärendet skulle AB Stockholmshems huvudkontor etableras i centrala Skärholmen och beslutet har därefter kompletterats med ägardirektiv med samma innebörd till AB Stockholmshem. Stadens fortsatta vilja att flytta ut förvaltningar och bolag till ytterstaden framgår även i kommunfullmäktiges budget 2020.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

AB Stockholmshem erhöll markanvisning för projektet under 2017 och start-PM antogs av stadsbyggnadsnämnden i november 2015. I december 2019 antog kommunfullmäktige detaljplanen för området, vilken också vann laga kraft i januari 2020. På fastigheten finns

idag en befintlig byggnad innehållande lokaler för fordonsteknisk utbildning. Verksamheten har redan flyttat ut och byggnaden ska rivas.

Inriktningsbeslut för projektet togs av kommunfullmäktige i mars 2017. Vid tiden för inriktningsbeslutet omfattade projektet 100 hyreslägenheter samt nytt huvudkontor för AB Stockholmshem till en investeringsutgift om 405 mnkr. Då omfattade projektet 4700 kvm lokalyta och 5100 kvm bostadsyta. Därefter har ytorna arbetats om och en stor del lokalyta har omdisponerats till att bli bostadsyta. Därutöver har den uthyrbara ytan utökats med cirka 800 kvm.

AB Stockholmshem har den 6 februari 2020 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av bolagets nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21, med en investeringsutgift om 470 mnkr.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret.

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att bygga hyreslägenheter och nytt huvudkontor i Skärholmens centrum. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till både service och allmänna kommunikationsmedel.

Projektet

Den nya byggnaden kommer att uppföras på Bredholmstorget. Där finns både bostadsbebyggelse, torg- och centrumhandel samt en regional kollektivtrafiknod med tunnelbanestation och bussterminal.

Förslaget innebär att en ny byggnad om 23 våningsplan uppförs innehållande fyra våningar kontors- och verksamhetslokaler och två våningar teknikutrymmen. De översta 17 våningsplanen inrymmer 102 bostäder.



Illustration av hur nybyggnaden kommer se ut.

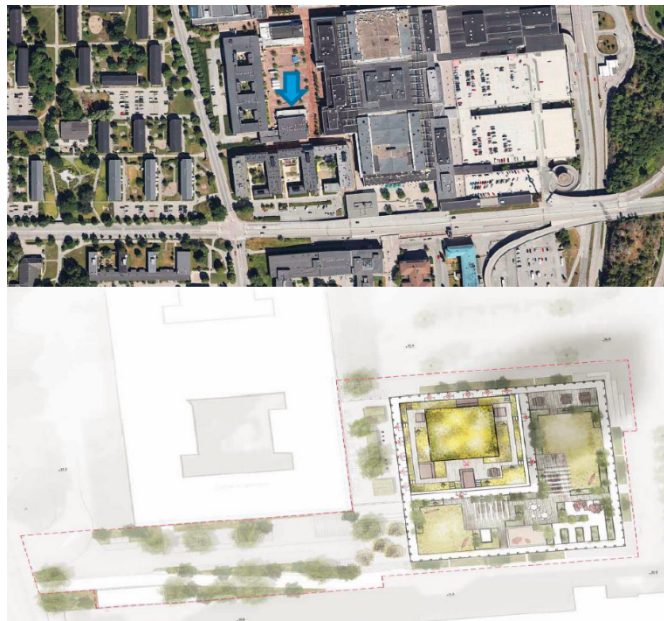
Bottenvåningarna kommer innehålla kommersiella lokaler, kontor och lokaler för kulturverksamhet. Huset har en struktur och formspråk för att harmoniera med intilliggande bebyggelse, som inrymmer både handel, kontor och offentlig verksamhet. Bostadstornet passar höjdmässigt med den trappande bostadsbebyggelsen i norr. Pelare och fasadbeklädnad utförs i slipad grågrön cementmosaik och balkongfronterna är av glas.

Inom fastigheten kommer endast handikappparkering anläggas. Fastighetens parkeringsbehov i övrigt, både för kontoret och bostäder, kommer att tillgodoses i befintligt parkeringsgarage i AB Stockholmsshems fastighet vid Äspholmsgränd. Sammantaget behov beräknas till cirka 40 parkeringsplatser för bostäderna samt cirka 80 parkeringsplatser för kontoret. Byggnadens uthyrbara bostadsyta blir cirka 6 900 kvm och lokalytan blir cirka 3 600 kvm.

I Skärholmen äger och förvaltar AB Stockholmsshem redan idag cirka 800 lägenheter. Bolaget får därmed goda möjligheter att uppnå en ännu mer effektiv förvaltningsorganisation i och med de tillkommande lägenheterna.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se



Situationsplan med fastighetsgränsen markerad.

Projektet innebär att AB Stockholmshem effektiviserar sin egen lokalanvändning genom att samlokalisera huvudkontoret på Södermalm, teknikkontoret i Solberga och distriktskontoret i Skärholmen i det nya kontoret. Genom samlokaliseringarna frigörs kontorsyta på Södermalm och markyta i Solberga för andra ändamål.

I bolagets nuvarande huvudkontor på Hornsgatan 128 i Södermalm frigörs cirka 4 500 kvm kontorsyta, vilket ger möjlighet att förnya och utveckla fastigheten. I Solberga ser bolaget över möjligheterna att använda marken för kompletterande nyproduktion av bostäder.

Tidplan

Detaljplanen för området vann laga kraft i januari 2020. Planerad byggstart är sommaren 2020 med en första inflyttning vid slutet av 2023.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 470 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Skärholmen uppnås ett positivt resultat. Investeringen kommer att ske genom ett helägt dotterbolag till AB Stockholmshem. Det dotterbolag som avses är under namnändring från Västertorp Energi AB till Stockholmshem i Skärholmen AB. Namnändringen samt en justering av bolagsordningen kommer hemställas till kommunfullmäktige för godkännande i ett eget ärende.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Byggnaden som ska rivas för att möjliggöra projektet ägs av SISAB och ingår idag i en större fastighetsbildning. För att möjliggöra nybyggnationen behöver fastigheten styckas av och den aktuella byggnaden rivas. AB Stockholmshem ersätter via dotterbolaget därför SISAB med 15,6 mnkr för avstyckning och byggnad, vilket också ingår i produktionsutgiften.

På grund av projektets komplexitet då byggnadshöjden är 23 våningar, är produktionskostnaden något högre än normalt. Projektet kommer att genomföras i en delad entreprenad med vissa delar i totalentreprenad och andra i genomförandentreprenad med flera sidoentreprenörer. Hittills upparbetat i projektet är cirka 36 mnkr.

Risker

I berört projekt ser bolaget en risk med att det är flera yrkesgrupper som kommer att bedriva arbeten i huset samtidigt vilket är en stor logistisk utmaning. Det saknas också plats för mer än en byggkran och angöring från mer än ett håll.

Bolaget lägger därför ett stort fokus på logistikplanering, arbetsplatsdisposition och kommunikation. Bolaget arbetar också med inköpsprocessen för att säkerställa att projektets särskilda förutsättningar blir både tydliga och kalkylerbara.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter och arbetsplatser i Skärholmen, och att de tillkommer i ett område med tillgång till både service och goda kommunikationer. Projektet bidrar positivt till stadens bostadsmål och till stadens mål om fler arbetsplatser i Söderort. Projektet bedöms också bidra positivt till ett tryggare och attraktivare stadsrum i linje med övergripande mål för Fokus Skärholmen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är bra utifrån dess volym och att det är det en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har bostadsfastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget. Därutöver är det mycket positivt att det frigörs en central fastighet, som kan förnyas eller utvecklas.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med

andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, och stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att projektet genomförs med flera olika entreprenadformer. Därför bedöms att projektet kommer att kräva en nogsam kontroll och uppföljning av både entreprenadgränser, beställningar och åtaganden, men också att både produktionskostnader och erhållna hyresnivåer hålls inom de nivåer som slutresultat förutsätter.

Området bedöms som både attraktivt och centralt i Skärholmen, och att det därför kommer att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Därför är bör risken för vakanser vara låg.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Stockholmshem

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2020-03-09
Krister Schultz, Vice VD	2020-03-09