



STADSLEDNINGSKONTORET



STOCKHOLMS
STADSHUS AB

TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 023-632/2013
STADSHUS AB DNR 2013/3.2.2/55
2013-04-17
ÄRENDE 10

Handläggare SLK:

Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311

Handläggare Stockholms Stadshus AB:

Andreas Jaeger tfn 08-508 29 269

Till

Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Genomförandebeslut gällande Stockholms shems nyproduktion av bostäder inom kv. Golvläggaren och kv. Syllen, i Årstadal

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
 - 1. Genomförandet av nyproduktion om ca 400 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Golvläggaren 1 och kv. Syllen 3, till en total investeringsutgift om 1 203 mnkr godkänns.
 - 2. VD för Stockholms hem får i uppdrag att teckna behövliga avtal rörande nybyggnad i kv. Golvläggaren 1 och kv. Syllen 3.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
 - 1. Genomförandet av nyproduktion om ca 400 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Golvläggaren 1 och kv. Syllen 3, till en total investeringsutgift om 1 203 mnkr godkänns.
 - 2. VD för Stockholms hem får i uppdrag att teckna behövliga avtal rörande nybyggnad i kv. Golvläggaren 1 och kv. Syllen 3.
 - 3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Irene Svenonius

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Stockholmshem planerar att bygga ca 400 hyreslägenheter, och kompletterande lokaler, i Årstadal till en total investeringsutgift om 1 203 mnkr. Målet är att skapa en mångfald av attraktiva bostäder för olika livsstilar i en stimulerande s.k. grön miljö, som innehåller både naturnära och urbana boenden med närhet till allmänna samfärdsmedel, kommersiell och social service.

Byggproduktionen kan påbörjas efter sommaren 2013, förutsatt att beslut tas av kommunfullmäktige. Inflyttning planeras ske etappvis mellan september 2015 och augusti 2017.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Stockholmshem visar att de bedriver en aktiv fastighetsförvaltning genom att förvärva två relativt nedgångna kvarter, med äldre kontor och småindustri, med låg trygghetskänsla och därefter utveckla det till ett attraktivt bostadsområde.

Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar för cirka 100 000 nya lägenheter fram till 2030 och Stockholmshem ska bidra till att uppnå detta mål.

För att bidra till utvecklingen i Årstadal köpte Stockholmshem 2009-06-25, byggrätterna på fastigheterna Golvläggaren 1 och 2009-09-27, del av Golvläggaren 2. Dessa fastigheter är nu sammanslagna till en fastighet. I en senare affär 2011-12-16 tecknades avtal om förvärv av aktierna i Fastighets AB Syl 3, som innehar tomträtten Syllen 3. Fastigheten tillträdde 2012-06-30. Vidare sökte Stockholmshem år 2011, markanvisning från exploateringskontoret för del av fastigheten Årsta 1:1, något de erhöll samma år.

För de ovan beskrivna fastigheterna har Stockholmshem, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, upprättat ett förslag till detaljplan för ca 400 hyresbostäder och kompletterande lokaler. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2012-12-13 och vann laga kraft 2013-01-12.

Kommunfullmäktige fattade ett inriktningsbeslut om investeringen den 7 maj 2012, samt i samma ärende ett genomförandebeslut om förvärv av aktierna i Fastighets AB Syl 3.

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

Ärendet

Stockholmshem planerar att bygga ca 400 hyreslägenheter och kompletterande lokaler i Årstadal. Genom projektet utvecklas två relativt nedgångna kvarter, med äldre kontor och småindustri, med låg trygghetskänsla, till ett attraktivt bostadsområde med butiker och förskolor i gatuplanet och möjligheter till en levande gatumiljö. Utöver de cirka 400 moderna yteffektiva hyresbostäderna, skapas två barnstugor, med fyra avdelningar, vardera samt butikslokaler. Parkering för boende och verksamheter i kvarteren anordnas genom kantstensparkering och genom att båda kvarteren förses med underbyggda garage. Därtill anordnas parkering i ett närliggande befintligt bergrum i kv. Golvläggaren.

Målet är att skapa en mångfald av attraktiva bostäder för olika livsstilar i en stimulerande s.k. grön miljö, som innehåller både naturnära och urbana boenden med närhet till allmänna samfärdsmedel, kommersiell och social service.

Målgruppen för projektet är ett tvärsnitt av befolkningen med fokus på yngre barnfamiljer. Bolaget planerar därför en jämn fördelning av lägenhetsstorlekar, övervägande från 2 till 4 rum och kök samt några med 1 respektive 5 rum och kök. Vid fortsatt projekteringsarbete kommer även möjligheten att inrymma student/ungdomslägenheter i kv. Syllen att prövas.

Byggandet kommer att genomföras som en totalentreprenad med partnering. Entreprenadupphandlingen kommer i första hand att avse kv. Golvläggaren med optionspris på kv. Syllen. Detta medför att, om samarbetet mellan Stockholmshem och totalentreprenören fungerar väl, finns det möjlighet att utöka entreprenaden att även omfatta kv. Syllen. Genom detta förfarande minimeras störningar, och samordningen vid uppförandet av de bägge kvarteren kommer att fungera bättre.

Projektet ska certifieras som miljöbyggnad silver, och målsättning är att klara 55 kWh/kvm.

Tidplan

Projekteringen är slutförd och upphandling av byggproduktion pågår. En totalentreprenör förväntas vara upphandlad och kontrakterad till juni 2013. Byggproduktionen kan påbörjas efter sommaren 2013, förutsatt att beslut tas av kommunfullmäktige. Inflyttning planeras ske etappvis mellan september 2015 och augusti 2017.

Ekonomi

Total projektkostnad för kv. Golvläggaren och kv. Syllen är, inklusive mervärdesskatt, beräknad till 1 203 mnkr, där utvecklingen av kv. Golvläggaren bedöms till 480 mnkr och kv. Syllen bedöms till 723 mnkr. Den totala projektkostnaden inkluderar de ingående värden för befintliga byggnader och fastighetsköp om 95,7 mnkr. Hittills är ca 31,0 mnkr upparbetat i projektet.

Direktavkastningen bedöms till ca 3,7 procent, vilket är i linje med direktavkastningen på jämförbara befintliga flerbostadshus i närområdet.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering om 1 203 mnkr i kv. Golvläggaren och kv. Syllen, som är sekretessbelagd, finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.

Risker

Stockholmshem använder stadens mall för riskhantering. I den genomförda riskanalysen bedöms inga risker som stora (>9), vilket innebär att Stockholmshem har eliminerat, alternativt viktat ned, de risker som beskrevs i inriktningsbeslutet.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Stockholmshem visar att de bedriver en aktiv fastighetsförvaltning genom att förvärva två relativt nedgångna kvarter, med äldre kontor och småindustri, med låg trygghetskänsla och därefter utveckla det till ett attraktivt bostadsområde.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet. Byggkostnaden har under de senaste åren stigit kraftigt och hyresutvecklingen har inte följt med i samma takt. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att Stockholmshem utvecklar nya sätt att upphandla inom ramen för lagen om offentlig upphandling och hittar nya marknader i syfte att uppnå bättre konkurrens.

Då projektet utgör en omfattande investering, och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Stockholmshem att i samband med kommande tertialrapporteringar återkomma aktuella med lägesredovisningar.

Bilaga

Styrelseärende samt utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Stockholmhem