

Handläggare

Stadshus AB: Andreas Jaeger
Telefon: 08-508 29 269
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv. Sävlången och Idlången i Årsta

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

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

1. Inriktningen för nyproduktion av 160 hyreslägenheter i projektet Sävlången och Idlången i Årsta till en total investeringsutgift om 495 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av 160 hyreslägenheter i projektet Sävlången och Idlången i Årsta till en total investeringsutgift om 495 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Lars Rådch
Stadsdirektör

Ingela Lindh
VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Fastigheterna Sävlången 2 och Idlången 3 ägs av Stockholmshem och ligger i södra delen av stadsdelen Årsta, angränsande till Årstafältet. Fastigheternas befintliga bebyggelse utgörs idag av sex punkthus om fjorton våningar samt två smalhus i tre våningar, totalt

drygt 300 bostäder.

I området skapas 160 nya moderna hyresbostäder i en heterogen miljö bestående av både gamla och nya hus. Vidare skapas en ny förskola med fyra avdelningar. De nya huskropparna utformas som två s.k. Hybridhus d.v.s. ett punkthus om 14 våningar som sammankopplas med en lamell i fyra våningar med suterräng. Gestaltningen av husen har tagit fasta på den tidigare bebyggelsen i området.

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan byggproduktion påbörjas efter sommaren 2017 och inflyttning bedöms till 2019-2020. Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 495 mnkr.

Ärendets beredning

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

Ärendet

Bakgrund

I Vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – pekar Stockholms stad ut ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och är en levande stad där alla kan bo.

Totalt planerar Stockholms stad att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2040, och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016. Bolaget ska därför successivt dubblera sin nyproduktionstakt till år 2019 till ca 1 000 byggstartade lägenheter per år.

Projektet

Fastigheterna Sävlången 2 och Idlången 3 ägs av Stockholmshem och ligger i södra delen av stadsdelen Årsta, angränsande till Årstafältet. Fastigheternas befintliga bebyggelse utgörs idag av sex punkthus om fjortonvåningar samt två smalhus i tre våningar, totalt drygt 300 bostäder. Stora delar av fastigheterna är obebyggda eller tagna i anspråk för markparkering. Detaljplanen med planerat samråd i början av 2016 ingår i ett övergripande planprogram för Årstastråket. Programmet syftar till att Stockholms olika delar fysiskt ska kopplas samman till en mer integrerad stadsmiljö.

Årstastråket utgör en viktig länk för att koppla samman Årsta mot Gullmarsplan och för att skapa en förbindelse till Årstafältet.

Åtgärder

De nya huskropparna utformas som två s.k. Hybridhus d.v.s. ett punkthus om 14 våningar som sammankopplas med en lamell i fyra våningar med suterräng. Gestaltningen av husen har tagit fasta på den tidigare bebyggelsen i området. I området skapas 160 nya moderna hyresbostäder i en heterogen miljö bestående av både gamla och nya hus. Vidare skapas en ny förskola med fyra avdelningar. Bilparkering för de boende anordnas genom att garage förläggs under de nya husen samt anläggande av fyra platser för bilpool.

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats. En hög nivå planeras avseende den upplevda kvaliteten.

Stockholmshem avser att bygga med en jämn fördelning av lägenhetsstorlekar från 2 till 4 r.o.k., där målgruppen i huvudsak är unga och barnfamiljer.

Garage under husen och gården rymmer ca 46 parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,35 p-platser per lägenhet. Utöver parkering i garage ingår i planen ett antal bilpoolsplatser.

Tidplan

Beslut om start-PM i SBN	2012-01-19
Samråd beräknas till	2016 kvartal 1
Beslut om antagande i SBN beräknas till	2016 kvartal 4
Detaljplanen beräknas vinna laga kraft	2017 kvartal 2

Tider i genomförandet

Projektering (ev. skedesindelad)	2012 - 2016
Upphandling byggproduktion	2017- kvartal 2
Byggproduktion	2017- kvartal 3
Inflyttning	2019 - 2020

Risker

Nedan beskrivs de största riskerna i projektet:

1. Lanseringen av SL:s gångport krockar med byggproduktionen.

2. Ledningsomläggning krockar med produktionen samt samordning med Growsmarter som ligger före i byggprocessen.
3. Detaljplanen vinner inte laga kraft och byggproduktionen kan inte påbörjas.
4. Förskolegården ligger på ett u-område (mark som ska upplåtas för allmänna underjordiska ledningar) vilket innebär att utformningen kan behöva förändras.

Bolaget arbetar aktivt och systematiskt, enligt stadens projektstyrningsmetod för stora projekt och investeringar, för att minimera riskerna i projektet.

Uppföljning

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd budget sker till koncernstyrelsen samt kommunfullmäktige i ordinarie tertialrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större investeringar. Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras ärendet i särskild ordning i form av s.k. lägesredovisningar.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 495 Mkr. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 5 % av entreprenadkostnaden. Hittills upparbetat i projektet är 6,5 mnkr.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 2 (SEKRETESS).

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter, i ett område där Stockholmshem finns representerade redan idag. Detta ger goda förutsättningar till en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i bolagets bostadsbestånd.

Koncernledningen och stadsledningskontoret välkomnar det föreslagna tillskottet av en förskola i projektet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser dock att reserven för oförutsedda kostnader är för snålt tilltagen i förhållande till det tidiga beslutsskedet. Det finns risker i projektet som kan påverka tid, kostnad och kvalitet. Inför genomförandebeslutet behöver bolaget fortsatt arbeta aktivt med att minska riskerna och

säkerställa att direktavkastningen i projektet fortsatt ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i området.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen och stadsledningskontoret 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. Nyproduktion av bostäder i kv. Sävlången m.fl. i Årsta, inriktningsbeslut, vid AB Stockholmshems styrelse 2015-12-03, inkl. protokollsutdrag
2. Värdeberäkning daterad 2015-10-12 (SEKRETESS)