

ÄRENDE 8

vid styrelsemöte 2006-08-31

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Investerings- och inriktningsbeslut mm gällande nyproduktion

Stockholmshems styrelse ska fatta beslut om större investeringar i nybyggnadsprojekt innan systemhandlingar tas fram och upphandling kan ske. De lönsamhetsbedömningar som redovisas i bilagorna är utförda i enlighet med de direktiv som beslutats i koncernstyrelsen och är kompletterade med Stockholmshems sedvanliga investeringsbedömningar.

Enligt Stockholmshems arbetsordning ska inriktningsbeslut om investeringar överstigande 300 Mkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr ska anmälas till koncernstyrelsen i samband med nästa tertialrapport.

Investeringsbedömningar

Nedan redovisas investeringsbedömningar för fem nybyggnadsprojekt:

Projektet Snabelskon 7, Solberga, 15 lägenheter, bilaga 1

Projektet Klädsåpet 1, Hökarängen, 14 lägenheter, bilaga 2

Projektet Stadsbudet 1, Hökarängen, 15 lägenheter, bilaga 3

Projektet Sexmännen 1, G:a Enskede, 50 lägenheter, bilaga 4

Projektet Gamlebo 4, Stureby, 19 lägenheter, bilaga 5

En närmre redogörelse för projekten kommer att göras på styrelsemötet.

Markförvärv från staden invid Snabelskon 7

För att åstadkomma ett rationellt nybyggnadsobjekt har Stockholmshem med Stockholms stad träffat avtal om att förvärva mark intill vår egen fastighet Snabelskon 7. Köpeskillingen uppgår till 4 Mkr och avtalet är villkorat av godkännande från Marknämnden och AB Stockholmshems styrelse.

Inriktningsbeslut gällande fastigheten Sjövik 7

Kvarteret Sjövik 7 förvärvades från Stockholms stad 2003 för en köpeskillning på 60 Mkr. Fastigheten inrymmer dels en kontorsbyggnad, AB Vin & Sprints tidigare huvudkontor på cirka 5 000 kvm ljus BTA, dels mark avsedd för nyproduktion av cirka 100 lägenheter. Avsikten med förvärvet var att inrymma ett knappt hundratal ungdomslägenheter för Stiftelsen Hotellhems räkning i det före detta kontorshuset. På grund av att en ombyggnad av kontorshuset, bland annat beroende på omfattande bullerkrav på de enkelsidiga lägenheterna, skulle bli alltför dyr, om ens genomförbar, drog sig Hotellhem ur projektet.

Stockholmshem har därefter omstuderat projektet och räknat på dels vad en ombyggnad till vanliga lägenheter skulle innebära, dels vad en rivning av kontorsbyggnaden skulle innebära i antal lägenheter, ekonomiskt och stadsbildsmässigt. Det förmånligaste visade det sig vara att riva kontoret eftersom en byggrätt om cirka 8 500 kvm ljus BTA då kan erhållas inom fastigheten. Befintligt kontor är på 5 000 kvm ljus BTA. Detta skulle medföra att vi skulle kunna tillskapa flera bostäder med en ändrad detaljplan. Ekonomiskt skulle en rivning också vara till fördel för företaget och kalkylerna visar på ett godtagbart resultat. Även stadsbildsmässigt är en rivning av befintlig byggnad att föredra. Mot denna bakgrund bör inriktningen för projektet ändras till ett renodlat nybyggnadsprojekt och befintlig byggnad rivas.

Bilagorna utsändes endast till styrelsen.

Jag föreslår att styrelsen beslutar, mot bakgrund av stadens övergripande direktiv angående nyproduktion av bostäder,

att godkänna investeringarna i projekten Snabelskon 7, Klädsåpet 1, Stadsbudet 1, Sexmännen 1 och Gamlebo 4

att godkänna förvärvet av mark från staden intill vår fastighet Snabelskon 7

att tillstyrka att befintlig byggnad på fastigheten Sjövik 7 rivs.

Stockholm 2006-08-22

Pelle Björklund