



STOCKHOLMS
STADSHUS AB

TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 316-2219/2011
STADSHUS AB DNR 2011/3.3.1/93
SID 1 (9)
2011-12-12

ÄRENDE 7

Handläggare SLK:

Katharina Gratschew, telefon: 08-508 29 311

Handläggare Stockholms Stadshus AB:

Andreas Jaeger, telefon: 08-508 29 269

Till

Kommunstyrelsen

Koncernstyrelsen

AB Stockholms shems nyproduktion av bostäder inom kv Bjällerkransen 5 i Västertorp, kv Grimman 6 på Södermalm och kv Linaberg 19 i Annedal/Mariehäll. Genomförandebeslut.

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut.

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

1. Investeringen om 336 mnkr i projektet kv Bjällerkransen i Västertorp godkänns.
2. Investeringen om 740 mnkr i projektet kv Grimman på Södermalm godkänns.
3. Investeringen om 886 mnkr i projektet kv Linaberg 19 i Annedal/Mariehäll godkänns.

B. Koncernstyrelsen föreslås för egen del besluta följande.

1. AB Stockholms shem får i uppdrag att genomföra upphandling och teckna erforderliga avtal rörande projekten kv Bjällerkransen 5, kv Grimman 6 och kv Linaberg 19.
2. Investeringen om 336 mnkr i projektet kv Bjällerkransen i Västertorp godkänns.
3. Investeringen om 740 mnkr i projektet kv Grimman på Södermalm godkänns.
4. Investeringen om 886 mnkr i projektet kv Linaberg 19 i Annedal/Mariehäll godkänns.
5. AB Stockholms shem uppmanas att kontinuerligt återkomma med lägesredovisningar angående projekten till bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen.
6. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.



Staffan Ingvarsson
Tf stadsdirektör

Per Blomstrand
Vice VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Den 6 oktober 2011 beslutade AB Stockholmsshems styrelse att godkänna genomförandet av tre nybyggnationsprojekt, som omfattar 799 nya hyreslägenheter, gruppboende och lokaler. Lokalerna kommer bl.a. att inhysa förskolor, butiker och caféer. Därtill byggs även parkeringsgarage.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projekten utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Därtill ingår de aktuella projekten som en del i att realisera AB Stockholmsshems nyproduktionsmål och att vara Stiftelsen Hotellhem behjälplig i byggandet av nya bostäder.

Ingående projekt är Bjällerkransen 5 i Västertorp, Grimman 6 på Södermalm och Linaberg 19 i Annedal/Mariehäll.

Den samlade investeringsutgiften för de tre projekten beräknas till närmare två miljarder kronor.

Koncernledningen avser att i särskild ordning följa upp projekten med redovisningar till koncernstyrelsen.

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 100 000 nya lägenheter fram till 2030 och stadens bostadsbolag däribland AB Stockholmshem ska bidra till att uppnå detta mål.

Ärendet behandlar tre nyproduktionsprojekt som totalt omfattar 799 nya hyreslägenheter, gruppboende och lokaler. Lokalerna kommer bl.a. att inhysa förskolor, butiker och caféer. Därtill byggs även parkeringsgarage.

AB Stockholmsshems styrelse har den 6 oktober 2011 fattat genomförandebeslut att godkänna investeringarna i tre separata ärenden (*se bilaga 1, 2, 3*).

Nedan beskrivs de tre nybyggnadsprojekten.



Bjällerkransen 5

Projektet startade med en "gluggutredning" hösten 2003. Våren 2004 presenterades ett förslag i det gemensamma programmet för "Västertorp", med förslaget att bygga ca 100 lägenheter för Stiftelsen Hotellhem i Stockholms räkning. Detta förslag var då tänkt som provisorisk lösning med tillfälligt bygglov. Efter närmare övervägande beslutades att en ny detaljplan för en permanent lösning skulle tas fram.

AB Stockholmshem ska enligt ägardirektiv stödja Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) i dess verksamhet. AB Stockholmshem ska även vara SHIS behjälplig i byggandet av bostäder. Detta projekt är ett väsentligt led i detta uppdrag och utgör till en del ersättning för de bostäder som SHIS förlorar i och med att kvarteret Grimman 6 rivs.

I november 2010 träffades ett avtal mellan AB Stockholmshem och Stiftelsen Hotellhem i Stockholm med avsikt att bygga ca 245 nya lägenheter för stiftelsens verksamhet på fastigheten Bjällerkransen 5. Den 6 oktober 2011 fattade styrelsen för AB Stockholmshem ett genomförandebeslut att påbörja nyproduktion av 276 lägenheter samt 500 kvm lokaler. Investeringen för projektet Bjällerkransen 5 är beräknad till 336 mnkr (*se bilaga 1*).

Grimman 6

AB Stockholmshem köpte 2006 fastigheten Grimman 5 av Locum. Syftet med köpet var att på den köpta fastigheten och på intilliggande, sedan tidigare ägda, fastigheten Grimman 6 skapa nya hyresbostäder. Fastigheterna Grimman 5 och 6 är nu sammanslagna till en fastighet kallad Grimman 6. Den 7 september 2011 vann den nya detaljplanen laga kraft och den 6 oktober 2011 fattade styrelsen för AB Stockholmshem ett genomförandebeslut att påbörja nyproduktion av 192 hyreslägenheter samt lokaler för förskola och butik. Därtill skapas två gruppboenden med fem lägenheter vardera. Även ett garage byggs med cirka 90 parkeringsplatser. Investeringen för projektet Grimman 6 är beräknad till 740 mnkr (*se bilaga 2*).

Linaberg 19

AB Stockholmshem förvärvade fastigheten Linaberg 19 av GE Real Estate Nordic den 11 december 2008, för 152 mnkr kronor med avsikten att förädla fastigheten från industriändamål till bostäder. Den 6 oktober 2011 beslutade AB Stockholmshems styrelse att godkänna en nybyggnation i projektet Linaberg 19. AB Stockholmshem avser att bygga 331 lägenheter och tre lokaler varav en förskola på fastigheten. Investeringen för projektet Linaberg 19 är beräknad till 886 mnkr (*se bilaga 3*).



Ärendet

De tre investeringsprojekten omfattar 799 hyreslägenheter med tillkommande gruppboende och lokalytor om cirka 3 500 kvm. Lokalerna kommer bl.a. att inhysa förskolor, butiker och caféer. Därtill byggs även parkeringsgarage.

Nedan beskrivs hur ett genomförande av de tre nybyggnadsprojekten kommer att hanteras.

Bjällerkransen 5

De befintliga byggnaderna på fastigheten rivs på grund av att de är i dåligt skick samt att de är ineffektiva för dagens krav på verksamheten.

Nyproduktionen består av två lamellhus i fyra våningar mot Västertorpsvägen samt en sammanhängande byggnad i fem respektive fyra våningar i fastighetens södra del. På det sättet skapas en skyddande gårdsbildning mot trafikbuller från E4:an och som samtidigt ger en miljö med bra insyn och koppling till Västertorpsvägen.

Lamellhusen mot Västertorpsvägen innehåller, enligt förslaget, trerumslägenheter. Husen blir fyra våningar höga, får entréer mot gatan och anpassas i utformning till befintlig bebyggelse.

I den större byggnaden mot E4 planeras enkelrum. Lägenheterna vänds in mot gården samt mot öster och väster och huset får en bemannad reception med ingång från gården för att öka tryggheten för de boende samt personalutrymmen och matsal med tillagningskök. Byggnaden blir fem våningar mot E4:an och fyra i de tre flyglarna mot gården.

Byggnaderna och lägenheternas utformning har projekterats i samarbete med SHIS för att skapa ett bra, tryggt och rationellt boende för deras hyresgäster och för verksamheten.

Lägenhetsfördelning för respektive lägenhetstyp:

1 RoK	26 kvm	230 st
2 RoK	60 kvm	2 st
2 RoK	63 kvm	2 st
2 RoK	67 kvm	2 st
3 RoK	79 kvm	40 st

Totalt blir det 276 lgh



Lokaler:

Personalutrymmen	400 kvm
Lokal för tillagningskök och matsal	100 kvm

Det planeras också för tvättstugor och mobil sopsug.

Parkering:

Parkering utgörs av markparkering på egna fastigheten.

Grimman 6

Kvarteret är beläget på Södermalm i Stockholms innerstad. Kringliggande gator är Wollmar Yxkullsgatan, Timmermansgatan och Maria Prästgårdsgata.

Genom projektet utvecklas ett relativt nedgånget kvarter med låg trygghetskänsla till ett attraktivt innerstadsområde med möjligheter till en levande gatumiljö. I området skapas 192 moderna hyresbostäder i en blandad miljö bestående av både gamla och nya hus. Vidare skapas två gruppboenden med fem lägenheter vardera, en ny förskola med fyra avdelningar samt butikslokaler ut mot gatan.

Lägenhetsfördelning för respektive lägenhetstyp:

1 RoK	34 kvm	4 st
2 RoK	54 kvm	63 st
3 RoK	75 kvm	69 st
4 RoK	109 kvm	55 st
5 RoK	114 kvm	1 st

Totalt blir det 192 lägenheter plus 10 lägenheter inom gruppboende.

Gruppboende:

Två gruppboende bestående av fem lägenheter per gruppboende.

Lägenhetsstorlekarna inom gruppboendet varierar mellan 40 till 48 kvm. Total yta för gruppboende inklusive gemensamhetslokaler är 592 kvm.

Lokaler:

Förskola	858 kvm
Lokaler för butik	675 kvm
Hyresgästlokal	86 kvm



Parkeringsgarage:

Garagets storlek är 2 520 kvm och rymmer ca 90 parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,5 p-platser. Utöver parkering i garage blir det kantstensparkering på gata.

Linaberg 19

Projektet omfattar rivning av de befintliga industribyggnaderna på fastigheten Linaberg 19 samt nybyggnation av 331 bostadslägenheter och tre lokaler.

Stadsdelen Mariehäll genomgår för närvarande en omvandling från att vara ett arbets- och bostadsområde i Stockholms utkant, till att bli en del av stadens utvidgade kärna. Idag är exploateringstrycket för bostäder stort i stadsdelen, vilket delvis drivs på av de två planerade tvärbanelinjerna mot Solna och Kista som båda kommer att trafikera stadsdelen. Det har avslutats planarbeten för ca 2 500 lägenheter i Mariehäll, varav huvuddelen planeras i den nya stadsdelen Annedal och dess närområde.

De planerade nya bostäderna på fastigheten Linaberg 19 utgörs av två kringbyggda kvarter på vardera sidan om en ny allmän gata (Emils gata). Södra kvarteret består av en sammanhängande bebyggelse i 5-6 våningar mot kringliggande gator samt 4 st punkthus i 5 våningar mot ett parkstråk i söder.

I ett av punkthuset planeras en förskola i två plan och i NV-hörnan planeras en cafélokal.

Norra kvarteret är ett mer slutet gårdskvarter i 5-6 våningar med öppningar mot väster och öster för att skapa en ljus gård. Kvarteret angränsar mot en nyanlagd park (Pocketparken) i öster. På 6:e våningen ordnas vindslägenheter. I detta kvarter planeras även för en lokal.

Under husen och gården i det södra kvarteret planeras ett parkeringsgarage om ca 230 p-platser, det försörjer båda kvarteren. Det motsvarar ett p-tal om 0,7 p-platser, utöver dessa blir det parkering på gata med ett p-tal om 0,1 p-platser.

I AB Stockholmsshems åtagande ingår även att bygga den allmänna gatan mellan norra och södra kvarteret samt parken öster om norra kvarteret. De ska vid färdigställandet överlämnas till staden.

I likhet med det närliggande bostadsområdet Annedal är den huvudsakliga målgruppen i projektet barnfamiljer.

Lägenhetsfördelning för respektive lägenhetstyp:

1 RoK	40 kvm	4 st
-------	--------	------



2 RoK	50 kvm	99 st
3 RoK	78 kvm	121 st
4 RoK	92 kvm	104 st
5 RoK	119 kvm	3 st

Totalt blir det 331 bostadslägenheter.

Lokaler:

Förskola	497 kvm
Lokal för café	165 kvm
Lokal för butik	145 kvm

Parkeringsgarage

Garaget rymmer ca 230 parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,7 p-platser, utöver dessa blir det parkering på gata med ett p-tal om 0,1 p-platser.

Upphandling

De tre projekten kommer att upphandlas och genomföras med s.k. delad entreprenad där AB Stockholms hem kommer att teckna avtal med ca 30-40 entreprenadföretag. Samordningen kommer ett CM-företag att ansvara för. För projektering kommer AB Stockholms hem att använda sina upphandlade ramavtalskonsulter.

Tidsplan

Projekten Grimman 6 och Linaberg 19 har nya detaljplaner som vunnit laga kraft under hösten 2011. I projektet Bjällerkransen 5 förväntas stadsbyggnadsnämnden fatta beslut om ny detaljplan i december 2011 och som senare vinner laga kraft.

Systemhandlingsprojekteringen blir färdigt för samtliga tre projekt under första kvartalet 2012, bygghandlingsprojekteringen har då påbörjats för vissa delentreprenader som t.ex. mark, grundläggning och stomme.

Efter beslut i kommunfullmäktige kommer de olika projektens entreprenader att upphandlas i etapper.

För Bjällerkransen 5 påbörjas produktionsfasen för nybyggnation under maj 2012 för etapp 1 och för etapp 2 under oktober 2013. Inflyttning av etapp 1 bedöms till sommaren 2013 och för etapp 2 till tredje kvartalet 2014.

Produktionsfasen för Grimman 6 inleds sommaren 2012 och den sista inflyttningen förväntas vara klar sommaren 2015. Rivningsarbetet på fastigheten pågår och förväntas vara klar i sin helhet till augusti 2012.

Projektet Linaberg 19 kommer att inleda produktionsfasen under första kvartalet 2012 och de sista lägenheterna bedöms vara inflyttningsklara i oktober 2015. Rivning av industribyggnader på fastigheten pågår och förväntas vara klar i december 2011.

Organisation

Projekten planeras och genomförs av en projektchef från AB Stockholmsshems byggavdelning. Till sin hjälp har projektchefen övriga avdelningar (marknad, uthyrning, förvaltning, service etc) inom AB Stockholmshem. Projektchefen ansvarar för projektet från planering till sista inflyttning. Därefter övergår de färdigställda fastigheterna till ordinarie förvaltning. Externa konsulter kommer att anlitas för projektstöd och projektering.

Ekonomi

Den totala investeringsutgiften för de tre projekten uppgår till närmare två miljarder kronor och omfattar 799 hyreslägenheter med tillkommande gruppboende och lokalytor om cirka 3 500 kvm.

Investeringsutgiften fördelas enligt följande:

Bjällerkranen 5	336 mnkr	276 lägenheter (SHIS)
Grimman 6	740 mnkr	192 lägenheter
Linaberg 19	886 mnkr	331 lägenheter
Totalt	1962 mnkr	799 lägenheter

Direktavkastningen på totalt kapital bedöms till mellan 3,9 procent och 4,3 för de ingående projekten. Övriga förutsättningar framgår av bifogade styrelseärenden (*bilaga 1,2,3*) samt cashflowanalyser. Cashflowanalyserna, som är sekretessbelagda, finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Hantverkargatan 3B, vindsplanet.

Risker

AB Stockholmshem lägger stor vikt på att upprätta bra och kvalitetssäkrade bygghandlingar i syfte att få så lite tilläggskostnader som möjligt. Därutöver har projektet identifierat följande risker:

- Överklagan av detaljplaner med försenad byggstart som följd,

- Resursbrist hos leverantörer kan leda till dålig konkurrens med höga inköspriser som följd,
- Kostnader och hyror är nuvärden och det kan finnas risk att byggkostnader och hyror har olika utveckling de kommande åren.

Tidigare under året fanns en överhängande risk att marknad skulle bli överhettad med skenande entreprenadkostnader till följd. Risken för detta scenario har minskat under de senaste månaderna. För att förbättra konkurrensen ytterligare undersöker nu AB Stockholmshem möjligheten till materialupphandlingar utanför Sverige.

Stadsledningskontoret och koncernledningens synpunkter

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Därtill är projektet Bjällerkransen 5 i linje med AB Stockholmshems ägardirektiv att vara Stiftelsen Hotellhem behjälplig i byggandet av bostäder.

Avkastningen på projekten är relativt låg och kan enligt stadsledningskontoret och koncernledningens bedömning sannolikt bli något lägre än redovisat, då det finns risk att hyresutvecklingen inte kommer att kompensera byggkostnadsutvecklingen. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att AB Stockholmshem utvecklar nya sätt att upphandla inom ramen för lagen om offentlig upphandling och hittar nya marknader i syfte att uppnå bättre konkurrens.

Då de tre projekten utgör omfattande investeringar och är att definiera som stora projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar. Koncernledningen avser att i särskild ordning följa upp projekten med redovisning till koncernstyrelsen.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, Genomförandebeslut gällande nyproduktion inom kv. Bjällerkransen 5 i Västertorp, vid AB Stockholmshems styrelse 2011-10-06.
2. Tjänsteutlåtande, Genomförandebeslut gällande nyproduktion inom kv. Grimman 6, vid AB Stockholmshems styrelse 2011-10-06.
3. Tjänsteutlåtande, Genomförandebeslut gällande nyproduktion inom kv. Linaberg 19 i Annedal/Mariehäll, vid AB Stockholmshems styrelse 2011-10-06.