

Handläggare: Mikael Källqvist
E-post: mikael.kallqvist@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i Kv. Kalvholmen

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem samt dotterbolag beslutar följande.

1. Genomförandet av nybyggnad i kv. Kalvholmen för 129 Mkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna behövliga avtal rörande nybyggnad i kv. Kalvholmen
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh
VD

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, att investera 129 Mkr i nyproduktion av 102 antal hyresbostäder inom Kv. Kalvholmen i stadsdelen Skärholmen.

Projektet och dess gestaltning kommer att bidra till stadens utvecklingsområde/området Skärholmen.

Projektet bidrar till att omvandla ett befintligt nedgånget industriområde till ett vackert och tryggt bostadsområde med grönytor/parkering.

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 att bygga cirka 100 000 nya lägenheter fram till 2030 och Stockholmshem ska bidra till att uppnå detta mål.

Bolaget ska därför enligt ägardirektiv och inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nyproduktion samt bidra till nyproduktion av 15 000 nya lägenheter under åren 2011-2014.

Enligt ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB ska Stockholmshem bedriva en aktiv förvaltning av sitt fastighetsbestånd vilket kan innebära både köp och försäljning av fastigheter.

Enligt Stockholmsshems arbetsordning ska genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 Mkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr ska anmälas till styrelsen för Stockholms Stadshus AB i samband med nästkommande tertialrapport.

AB Stockholmshem köpte fastigheten 2013. Målet var att göra om fastigheten till bostäder som uthyrs till SHIS.

Nuläge

Kvarteret är beläget i Skärholmen i Stockholms. Kringliggande gator är Ekholmsvägen/Måsholmsgränd och Oxholmsgränd. Området på Skärholmen präglas idag av Kontor/butiker och hotell.

Stockholmshem har arbetat vidare i att göra om kontor till bostäder. I dag innehåller objektet 102 bostäder och kontor för SHIS.

Parkering för SHIS kommer att finnas inom området på egen mark.

Mål och syfte

Som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, köpte AB Stockholmshem år 2013 fastigheten Kalvholmen av Sagax för att bidra till Stadens område Skärholmn. Vi har nu tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprättat en detaljplaneändring för ca 102 goda hyresbostäder.

Bullerskärmar kommer att finnas på både Ekholmsvägen och Vårbergsvägen. Detta för att säkerställa boändemiljön.

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar och ljusinsläpp. Projektet omfattar mindre rivning i del av befintlig stomme. Nytt bjälklag tillkommer. Ombyggnad av kontorsbyggnad till bostäder. Fastigheten ligger nära Skärholmen centrum där butiker och tunnelbana finns.



Lägenhetsfördelning

1 RoK	kvm	102 st.	100 %
-------	-----	---------	-------

Totalt blir det 102 lägenheter som fördelas på 27- 44 kvm.

Parkering

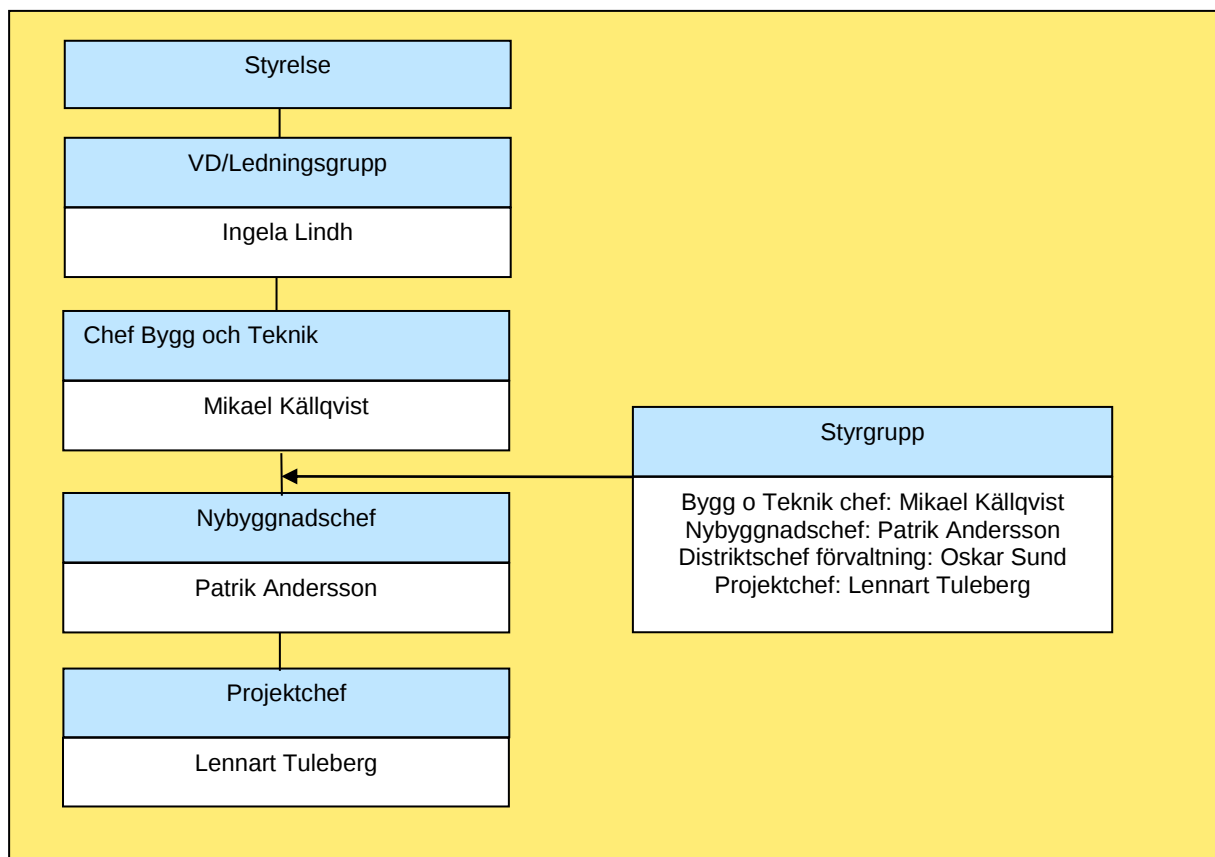
Parkering kommer att finnas inom området och bestå av 10 markparkeringar.

Projektering genomförs med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingsskedet. Vid skedesskiftet genomförs en fördjupad genomgång av det projekterade med bl.a. en s.k. samgranskning av de olika disciplinerna samt en validering och verifiering av uppsatta mål i projektet (projektplanen).

Just nu befinner sig projektet i bygghandlingsskedet.

Uppförandet kommer att genomföras som en genomförandeentreprenad med en huvudentreprenör.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om exploateringsavtal i Expl.nämnden	2014-05-22
Beslut om start-PM i SBN	2012-09-05
Inriktningsbeslut i AB Stockholmsshems styrelse	2012-08-23

Tider i genomförandet

Projektering (ev. skedesindelad)	Pågår- 201407
Upphandling byggproduktion	201408 - 201410
Byggproduktion	201410 - 201508
Inflyttning	201509

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 129 Mkr varav ingående värde befintliga fastighetsköp 31 Mkr.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1. (SEKRETESS)

Risker

Två risker är bedömda:

- 1) Detaljplan vinner ej laga kraft.
- 2) Bygglov beviljas ej, dock är risken liten.

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1) Vidare diskussioner fortgår med SBN
- 2) För att förebygga detta kommer kontakt tas med berörd person.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till byggchefen vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten.

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmsshems styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertialrapportering. Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Stockholmsshems byggavdelning har, tillsammans med Stockholms Stadsbyggnadskontor och Exploateringskontor, medverkat till att ta fram detaljplanen.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden då den tillför 102 nya hyresbostäder och samtidigt omvandlar ett tidigare industriområde till ett tryggare bostadsområde med grönområden. Det är också en godtagbar ekonomisk affär för bolaget.

Bilagor

1. Värdeberäkning 2014-03-26 (SEKRETESS)