

Handläggare

Stadshus AB: Carolina Tillborg
Telefon: 08-508 29 758
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Genomförandebeslut 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. Genomförandet av nyproduktion av 160 bostäder, en förskola och ett garage till en total investeringsutgift om 542 mnkr inkl. moms, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Genomförandet av nyproduktion av 160 bostäder, en förskola och ett garage, till en total investeringsutgift om 542 mnkr inkl. moms, godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Stadsdirektör /VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Stockholmshem äger och förvaltar fastigheterna Sävlången 2 och Idlången 3 i södra delen av stadsdelen Årsta, angränsande till Årstafältet. Den befintliga bebyggelsen utgörs av fyra punkthus om 14 våningar och två smalhus i tre våningar med sammanlagt drygt 300 bostäder.

Projektet ingår i Årstastråket etapp 2 där det totalt planeras för 280 bostäder, varav Stockholmshems bidrag är 160 nya hyresbostäder och en förskola med fyra avdelningar. De nya huskropparna ska utformas som två stycken hybridhus, d.v.s. ett punkthus om 14 våningar som sammankopplas med en lamell i fyra våningar med suterräng.

Detaljplanen vann laga kraft i mars 2017, byggproduktionen är planerad att starta under 2018 och inflyttning under 2020-2021. Total projektkostnad inkl. moms är beräknad till 542 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar med ett värdefullt tillskott av hyresbostäder i Stockholm. Vidare är det positivt att projektet bidrar till utvecklingen av Årstastråket och att det sker i ett område där Stockholmshem redan är etablerade och möjligheter finns till en effektiv förvaltningsorganisation.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Ärendet

Bakgrund

Stadens tre bostadsbolag har ett gemensamt uppdrag i kommunfullmäktiges budget 2017 med inriktning 2018-2019 om att öka takten i bostadsbyggandet och under perioden nå en nybyggnationstakt om 2 500-3 000 bostäder per år. Detta som en del i att nå det långsiktiga målet om 140 000 påbörjade bostäder fram till 2030.

Utvecklingen av Årsta är en del i stadens mål att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Planeringen för Årstastråket har pågått sedan början av 2000-talet och projektet syftar till att skapa ca 3 000 nya bostäder för 7 500 invånare i ett centralt och attraktivt läge. En ambition är även att koppla samman Årsta mot Gullmarsplan och skapa en förbindelse till Årstafältet. Stockholmshem har som mål att påbörja närmare 600 bostäder under 2017 och ska successivt dubblera sin nyproduktionstakt till 1000 lägenheter per år fram till år 2019.

Ärendets beredning

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

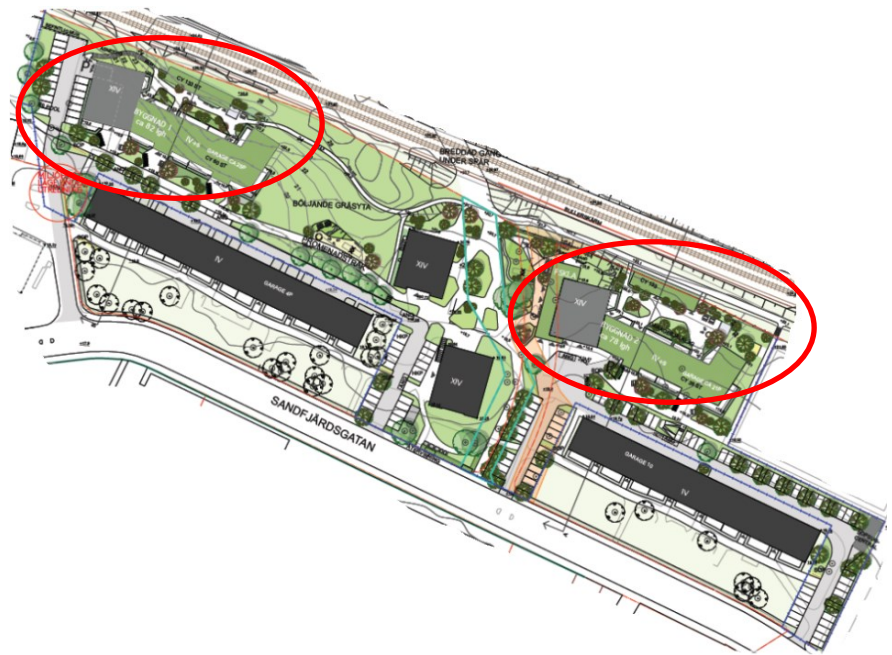


Bild 1 Projektets läge (befintlig bebyggelse är mörkgrå)

Projektet

Projektet omfattar 160 nya moderna hyresbostäder som kommer uppföras enligt områdets ursprungliga idé om "hus i park". Bostäderna kommer ansluta till de befintliga husen från 1960-talet.

Den nya bebyggelsen placeras mellan Stockholms shems befintliga hus vid Valla torg/Sandfjärdsgatan och tvärbanespåret - öster om tvärbanehallplatsen Valla Torg

De nya huskropparna ska utformas som två stycken hybridhus, d.v.s. ett punkthus om 14 våningar som sammankopplas med en lamell i fyra våningar med suterräng. Utöver bostäderna ska en ny förskola med fyra avdelningar byggas.

Genomförda marknadsanalyser visar att målgruppen i området i huvudsak är unga och barnfamiljer. Stockholms shem har därför beslutat om lägenhetsstorlekar från två till fyra rum och kök.

Stockholmshem närliggande projekt GrowSmarter, kommer bidra med 21 små lägenheter (ettor och tvåor) till området, vilka förväntas bli klara 2017-2018.

Gällande parkering för de boende kommer det byggas ett garage under de nya husen, där 45 garageplatser ska tillskapas samt anläggande av fyra platser för bilpool.



Bild 2: Vy

Mål och syfte

Projektets målsättning är att tillföra 160 lägenheter av hög kvalitet i Årsta och därmed bidra till uppfyllandet av dels stadens Vision 2040, dels till utvecklingen av Årstastråket.

Tidplan

Genomförandebeslut togs i AB Stockholmshems styrelse den 8 juni 2017 för godkännande i kommunfullmäktige under hösten 2017. Upphandling av byggentreprenör beräknas ske under första kvartalet 2018 för en planerad byggstart under tredje kvartalet 2018. Planerad inflyttning är 2020-2021.

Projektets tidplan är beroende av att den planerade omläggningen av ledningar (el-, VA- samt dagvattenledningar) intill Valla Torg 81-89 sker enligt plan, vilket är under första och andra kvartalet 2018. I annat fall förskjuts start av byggproduktionen.

Organisation

Projektet drivs av Stockholmshems avdelning Bygg och Teknik i samarbete med stadens berörda nämnder.

Risker

De risker som främst identifierats, efter genomförd riskanalys, är eventuella förseningar och förskjutningar avseende exploateringskontrakt. En annan risk är att ledningsomläggningen inte genomförs enligt plan och krockar med projektets planerade produktionsstart.

Liksom i övriga byggprojekt är den överhettade byggmarknaden en fortsatt risk som måste beaktas i projektet.

Miljö

Den planerade bebyggelsen projekteras utifrån kraven för Miljöbyggnad Silver.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. moms är beräknad till 542 mnkr. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om fem procent av entreprenadkostnaden. Hittills upparbetat i projektet är 22 mnkr. Investeringskalkylen anger ett marginellt, men positivt resultat.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till att uppnå stadens mål om ett kraftigt ökat bostadsbyggande till år 2020, där utvecklingen av Årstastråket är en viktig del.

Projektet bedöms utifrån angivna förutsättningar uppnå ett positivt, om än relativt litet, investeringsresultat med bedömda produktionskostnader och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill poängtera vikten av en god kontroll av projektets genomförande, både avseende produktions- och driftskostnader, kommande hyresnivåer samt att bolaget följer fastlagda tidplaner.

De risker som aviserats i projektet förutsätter stadsledningskontoret och koncernledningen hanteras så att de inte avsevärt påverkar projektets tidsplan eller totalekonomi.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Stockholmshem
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Stockholmshem
2017-06-08
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS)