

Handläggare: Patrik Andersson
E-post: patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i centrala Skärholmen

Genomförandebeslut för nytt huvudkontor samt bostäder



Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförande av nybyggnation i kv. Måsholmen 21, som omfattar 102 bostäder, ca 3500 kvm nytt huvudkontor för Stockholmshem samt lokaler för kulturverksamhet till en total investeringsutgift om 470 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförande av nybyggnad av 102 bostäder, nytt huvudkontor för Stockholmshem samt lokaler för kulturverksamhet till en total investeringsutgift om 470 mnkr inkl. moms
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal i projektet.

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Avdelningschef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i sitt arbete med att uppfylla Stockholms stads kommunstyrelses beslut samt stipulerade ägardirektiv om att lokalisera bolagets huvudkontor till Skärholmen, att bolaget via helägt dotterbolag ska investera 470 mnkr i nyproduktion av ett nytt huvudkontor, lokaler för kulturverksamhet samt 102 bostäder i centrala Skärholmen. Beslut i ärendet tas av Stockholmshems styrelse, koncernstyrelsen och i kommunfullmäktige.

Bakgrund

I februari 2013 fattade Stockholms stads kommunstyrelse beslut om att lokalisera vissa av stadens förvaltningar och bolag till ytterstaden. Stockholmshem var ett av de namngivna bolagen. Motiveringen till beslutet var att de nya lokaliseringarna skulle bidra till att:

- Lokalanvändningen för stadens verksamheter effektiviseras
- Fler arbetsplatser skapas i ytterstaden
- Mark för bostäder i innerstaden frigörs
- Större underlag för service skapas
- Andra privata och offentliga aktörer inspireras

Enligt beslutet skulle Stockholmshems huvudkontor förläggas till centrala Skärholmen. Beslutet har sedan kompletterats med ägardirektiv med samma innebörd till Stockholmshem. Inriktningsbeslut fattades av Stockholmshems styrelse 2016-12-08.

Ärendet

Ärendet innebär att ett nytt huvudkontor uppförs åt Stockholmshem samt att nya lägenheter byggs i Skärholmens centrum. Stockholmshem effektiviserar sin egen lokalanvändning genom att samlokalisera huvudkontoret på Södermalm, teknikkontoret i Solberga och distriktskontoret i Skärholmen i det nya kontoret i Skärholmens centrum. Genom samlokaliseringarna frigörs kontorsyta på Södermalm och markyta i Solberga för andra ändamål.

På Södermalm (Hornsgatan 128) frigörs ca 4 500 kvm kontorsyta som öppnar för flera möjligheter att använda fastigheten. En möjlighet är att genom en bytesaffär skapa möjligheter till nyproduktion av bostäder, en annan möjlighet är att bolaget utvecklar fastigheten genom ombyggnad till lämplig verksamhet. Mest lämpligt alternativt kommer att analyseras vidare. I Solberga ser bolaget över möjligheterna att använda marken för kompletterande nyproduktion av bostäder.

Förslaget innebär att en ny byggnad uppförs i Skärholmens centrum innehållande 4 våningar kontors- och verksamhetslokaler, varav en suterrängvåning samt 17 våningar med bostäder och 2 våningar teknikutrymmen. På fastigheten som upplåts med tomträtt finns idag en befintlig byggnad innehållande lokaler för fordonsteknisk utbildning. Verksamheten har redan flyttat ut och lokalen står tom. Byggnaden ägs av SISAB och ingår idag i en större fastighetsbildning. För att möjliggöra nybyggnationen behöver fastigheten styckas av och den aktuella byggnaden rivas. Stockholmshem ersätter via dotterbolaget därför SISAB med 15,6 mnkr för avstyckning och byggnad.

Totalt omfattar projektet ca 3500 kvm lokalyta samt 102 lägenheter. Antal lägenheter och lägenhetsstorlekar kan komma att förändras under projekteringen då ytterligare marknadsanalyser kommer att utföras.

Bilparkering för boende och verksamheter i huset anordnas i närliggande befintliga garage. Endast parkeringsplatser för funktionshindrade samt angöring för sophantering och transporter skapas i anslutning till fastigheten.

Nuläge

Skärholmen stadsdelsnämndsområde består av stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng och byggdes ut under 1960- och 1970-talet på vad som tidigare var jordbruksmark. Målet var att skapa bebyggelse där en "stadsmässig karaktär" kombinerades med stora fria ytor. Sedan 60-talet har bebyggelsen kompletterats endast i mindre omfattning vilket gör att stora delar av Skärholmen ser likadant ut nu som när bebyggelsen tillkom.

Skärholmen uppfördes i en dalgång, som idag är tydligt avläsbar i stadslandskapet. Den gröna karaktären som omsluter tät bebyggelse i Skärholmen är till stor del området stadsbild och

identitet. Sätterskogens naturreservat är en del i ett långsträckt samband utmed Mälaren, från Vårberg till Årstaskogen. Men också den nyligen upprustade, Perennparken väster om Ekholmsvägen.

Området Skärholmen centrum planerades under 60-talet som ett stadsdelsgruppscentrum. Målet var att skapa en stadsdel för bilisten varför området än idag karaktäriseras av en tydlig trafikseparering. Inom centrumområdet finns bostadsbebyggelse, torg- och centrumhandel samt en regional kollektivtrafiknod med tunnelbanestation och bussterminal. Centrumet planerades med och utgörs än idag generellt av kommersiella funktioner mot öster och mer offentliga funktioner i den västra delen av centrumet vid Bredholmstorget. Köpcentrumet var ursprungligen ett utomhuscentrum, dess gator har sedan mitten av åttiotalet succesivt försetts med glastak. Ett par ombyggnationer har skett sedan dess och köpcentrumet är idag ett av Stockholms största och ägs av det privata fastighetsbolaget Grosvenor.

Sydväst om Skärholmstorget och väster om köpcentrumet ligger ett av Centrala Skärholmens tre torg, Bredholmstorget. Det omges idag av köpcentrumets västra fasad och tre huskroppar uppförda för att inhysa Skärholmens gymnasium. Byggnaderna utnyttjas idag endast delvis för mindre omfattande gymnasieverksamhet och kulturhusets verksamhet. Bredholmstorget är idag en otydlig plats som ägs av SISAB men upplevs som offentlig. Platsen används delvis som skolgård. Gångpassagen som löper längs köpcentrumets fasad tillhör centrumanläggningen. Genom intervjuer med boende i syfte att skapa medborgardialog inom projekt fokus Skärholmen har det framkommit att Bredholmstorget uppfattas som en av de mest otrygga platserna i centrala Skärholmen.

Planprocess och utredningar

Detaljplanprocessen är avslutad genom antagen detaljplan i stadsbyggnadsnämnden 191212. Under detaljplanprocessen har samråd skett samt att bland annat följande analyser respektive utredningar tagits i beaktande genom detta; platsanalys, barnkonsekvensanalys, buller-, trafik och parkeringsutredningar, grönytefaktorer (landskap- och dagvatten) , kulturmiljö, vind- och solstudier.

Gestaltning

Huset byggs i 23 våningar med Stockholmskretsens huvudkontor och lokaler för kulturverksamhet i nedre delen av huset. De 17 översta våningarna blir 102 hyreslägenheter. Ett tydligt, nytt vertikalt landmärke i stadsdelen skapas, både på nära håll och på avstånd. Bottenvåningarna innehållande kommersiella lokaler; kontor och lokaler för kulturverksamhet, relaterar till omgivande bebyggelse både vad gäller skala och omgivningens innehåll; handel, kontor och offentlig verksamhet. Det smalare bostadstornet relaterar höjdmässigt till den trappande bostadsbebyggelsen på berget i norr.

Husets volym har en enkel struktur och formspråk för att harmoniera med intilliggande bebyggelse. Fasadernas funktion ger byggnaden dess utseende och kvaliteter. Ett raster som täcker hela utsidan, rensar och sorterar i den ibland röriga helhet som balkongtäckta fasader medför. Balkongbanden förhindrar brandspridning i fasad, löser bullerproblem och möjliggör fönsterdörrar i alla öppningar för ökad visuell kontakt mellan in- och utsida och liv och rörelse över dygnet. Utsikt, ljusintag från golv till tak och längsgående balkonger är betydande värden för kommande hyresgäster. Ljusa, behagliga bostads- och arbetsmiljöer med stort inslag av naturliga material i ytskikten är signifikant för gestaltningen. Kontorsdelarna liksom bostäderna planeras för maximal effektivitet, flexibilitet och öppenhet i planlösningen.

Pelare och fasadbeklädnad utförs i slipad, grågrön cementmosaik, så kallad Terrazzo. Ett hållbart, elegant och tidlöst material. Detta harmonierar med Skärholmens gymnasium med dess fasadmaterial i betong med öppen ballast, fast nu i en ädlare, samtida form. Balkongfronterna utförs i glas. Grönska och växtlighet klättrar längs fasadrastret till balkonger och terrasser och vidare till den skyddade cykelgårdens trädkronor till entréparken i sydväst. Den stundtals ganska vilda grönskan relaterar till den närbelägna Perennparken. Byggnadens diskret gröna kulör samspelar med den gröna växtligheten och ger känslan av 'grönt över året'.

Etablering av verksamheter i huset

För att säkerställa verksamheten i ett nytt huvudkontor för Stockholms hem har övergripande behovskartläggningar med berörda enheter och avdelningar skett.

Under arbetets gång har dialog och diskussioner med representanter, på olika nivåer, inom Kulturhuset Stadsteatern skett och kommer att fortsätta ske under projektets gång.

Aktiverar, levandegör och bidrar trygghet

Att tillskapa både bostäder och kommersiella lokaler i anslutning till torget med en variation av verksamheter och funktioner i huset skapar flöden som kan levandegöra centrum under en större del av dygnet. Genom husets placering samt med en bottenvåning som följer befintlig topografi och genom entréer i alla väderstreck förstärker och förbättras samtidigt stråk, tillgänglighet och genomsikt i området. Något som direkt bidrar till den upplevda tryggheten.

Mål och syfte

En utveckling av bostäder och kommersiella lokaler på Bredholmstorget i centrala Skärholmen är ett led i Stockholms hems arbete med att uppfylla sina ägardirektiv samt ha stor potential att bidra till en positiv utveckling av platsen. En ökad trygghet kan nås genom en tydlig orienterbarhet och överblickbarhet, en attraktivare och levande stadsmiljö som stimulerar till interaktion mellan olika människor. Men också ett varierande utbud av funktioner och

aktiviteter som skapar förutsättningar för liv under en stor del av dygnet. Genom en tydligare närvaro av människor i stadsrummet på naturliga mötesplatser och stråk bidrar även detta starkt till en känsla av trygghet.

Åtgärder

Genom nyproduktionen skapas 102 moderna hyresbostäder samt arbetsplatser för 300 personer genom ett nytt huvudkontor för Stockholmshem. Därtill skapas även yta för kulturverksamhet i bottenplan. Detta genom en utformning som arkitektoniskt ska kunna harmoniera med omkringliggande bebyggelse. Bilkparkeringsplatser för boende och verksamheter i huset anordnas i befintliga garage några 100 meter bort. Endast parkeringsplatser för funktionshindrade samt angöring för sophantering och transporter skapas i anslutning till fastigheten.

Situationsplan



Disposition av fastigheten

Marknadsanalysen förordar en betoning på tvåor och ett något lägre antal treor samt fyror, utifrån efterfrågan i denna typ av nyproduktion i centrala Skärholmen.

Lägenheter

2 RoK	49-54 kvm	51 st.	50%
3 RoK	76-79 kvm	34 st	33%
4 RoK	95-96 kvm	17 st	17%

Lokaler

Stockholmsshems nya huvudkontor
Kulturhuset

Parkering

Inom fastigheten kommer endast handikapparkering anläggas. Fastighetens parkeringsbehov i övrigt, både för kontoret och bostäder, kommer att tillgodoses i befintligt parkeringsgarage i Stockholmsshems fastighet vid Äspholmsgränd. Sammantaget behov beräknas till ca 40 p-platser för bostäderna samt ca 80 p-platser för kontoret.

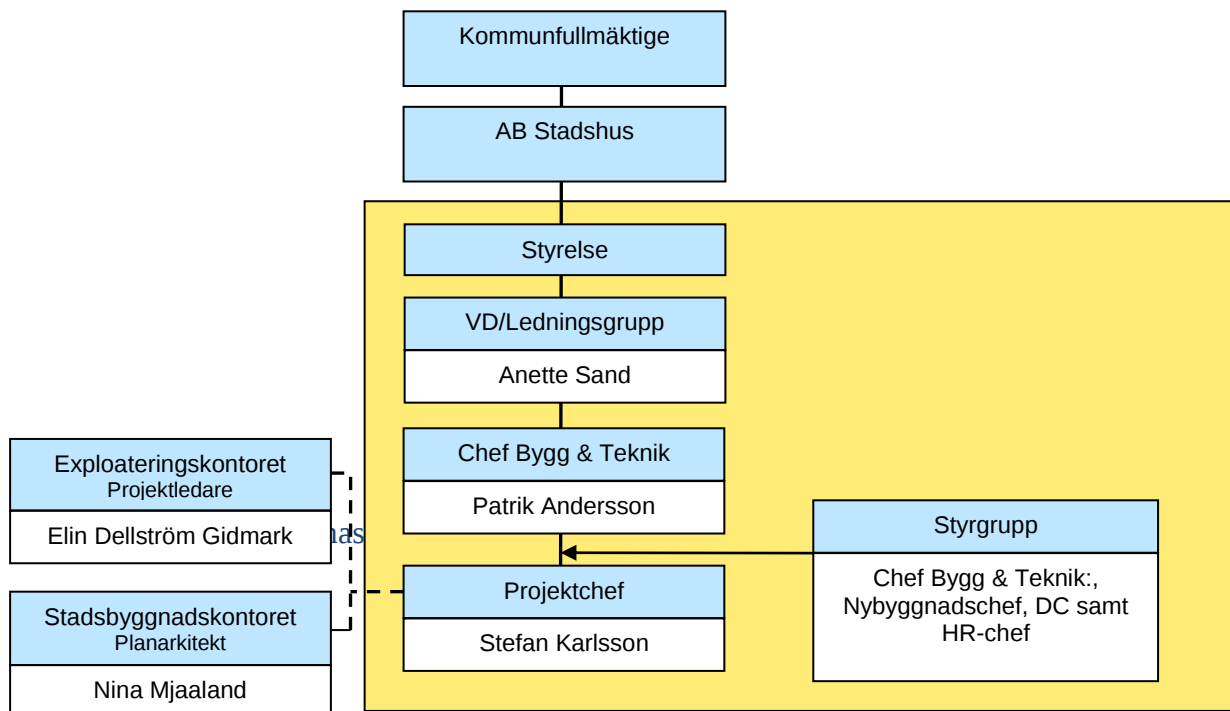
Genomförande

Projektering genomförs med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingsskedet. Vid skedesskiften genomförs en fördjupad genomgång av det projekterade med bland annat en så kallad samgranskning av de olika disciplinerna samt en validering och verifiering av uppsatta mål i projektet. Just nu befinner sig projektet i att systemskedet är avslutat.

Bolaget påbörjar efter styrelsebeslut projektering och upphandling med de villkor som skäligen bör ställas upp, bl.a. att upphandlingen kan komma att återkallas om inte kommunfullmäktige godkänner genomförandet av projektet eller om den planerade budgeten inte hålls.

Uppförandet kommer att genomföras i en delad entreprenad med vissa delar i totalentreprenad och andra i genomförandeentreprenad med flera sidoentreprenörer. Samordnas med hjälp av ett s.k. CM-företag (Construction Management)

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om markanvisning i Exploateringsnämnden	2017-09-20
Beslut om start-PM i SBN, del av Focus Skärholmen	2015-11-25
Beslut om antagande i SBN	2019-12-12
Planen i laga kraft	2020-01-11
Inriktningsbeslut taget i AB Stockholmshems Styrelse	2016-11-29

Tider i genomförandet

Projektering	2017-06- 2020-06
Upphandling byggproduktion	2020-04- successivt i delad entreprenad
Byggproduktion	2020-06- 2023-07
Inflyttning	slutet av 2023

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdesskatt är beräknad till 470 mnkr varav köp av befintlig byggnad 15,6 mnkr.

I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 5 % av entreprenadkostnaden dvs. ca 16 mnkr. Hittills upparbetat i projektet är 36 mnkr.

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

Risker

Att bygga ett högt hus på den begränsade platsen är en risk. Utrymme saknas för mellanlagring av material. Det innebär att allt material måste levereras successivt i takt med produktionen. Eftersom angöring till arbetsplatsen endast kan ske från ett håll samt att det endast finns plats för en byggkran kan det innebära en ineffektiv produktion med risk för förskjuten tidplan och ökade kostnader. Samtliga yrkesgrupper kommer dessutom finnas på plats samtidigt eftersom färdigställandet sker på höjden med i princip samtidigt färdigställande.

För att motverka detta är logistikplanering, APD-planering och kommunikation särskilt viktig. Stort fokus ska också läggas på inköpsprocessen så att alla särskilda förutsättningarna för genomförandet blir tydliga, kalkylerbara och stödjande för respektive upphandling.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till avdelningschef Bygg & Teknik vid personliga möten med projektchef. Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till AB 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

Avdelningen Bygg & Teknik har berett ärendet i samråd med ekonomiavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Stockholmshem och för Stockholms stad då projektet skapar effektivare lokaler för Stockholmshem, fler arbetsplatser och verksamheter i ytterstaden samt att mark- och kontorsytor kan frigöras i Solberga och i innerstaden, vilket kan bidra till ytterligare bostadsproduktion. Vidare tillförs drygt 102 nyproducerade hyresrätter som bidrar till Stockholms stads nyproduktionsmål.

Projektet blir ett viktigt tillskott inom Fokus Skärholmen och ger en möjlighet att föra en dialog med skärholmsborna och lokala aktörer om hur Stockholmshem kan bidra till att göra Skärholmen till en mer levande och samtidigt en tryggare stadsdel.

Långsiktigt ser bolaget att fastighetsvärdena i Skärholmen kommer att öka mer än snittet i Stockholm tack vare den utveckling som sker inom Fokus Skärholmen samt i Kungens kurva.

Bilagor

1. Inriktningsbeslut, dat 2016 12 08
2. Investeringskalkyl, dat 2020 01 10