

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.

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.

Inriktningsbeslut gällande fastigheten Sjövik 7

Vid styrelsemötet 2006-08-31 beslöt styrelsen att återremittera ärendet beträffande rivning av befintligt kontorshus på fastigheten Sjövik 7 för komplettering.

Kvarteret Sjövik 7 förvärvades från Stockholms stad 2003 för en köpeskilling på 60 Mkr. Fastigheten inrymmer dels en kontorsbyggnad, AB Vin & Sprits 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.

Också en försäljning av fastigheten för ombyggnad till bostadsrätter har studerats.

Nedan följer en redovisning av de olika alternativen.

Ombyggnad till ett modernt kontor för uthyrning eller försäljning

Bedömt marknadsvärde efter ombyggnad	83 Mkr	
Kalkylerad kostnad inklusive mark	-97 Mkr	
Resultat		-14 Mkr

Övriga effekter i detta alternativ är att det blir svårt att bilda en egen kontorsfastighet inom kvarteret på grund av trånga gårdar (östra gården ska bland annat betjäna ett nytt daghem) och infartsproblem. Att behålla kontors-

byggnaden skulle också motverka stadens och bolagets bostadsbyggnadsmål. Kontorshusets utformning och belägenhet i den omdanade stadsdelen skulle också innebära ett apart och förfulande inslag i stadsmiljön.

Ombyggnad till bostäder 5 000 kvm BTA

Bedömt marknadsvärde efter ombyggnad	96 Mkr	
Kalkylerad kostnad inklusive mark	-113 Mkr	
Resultat		-17 Mkr

Övriga effekter i detta alternativ är att man får sämre gårdslösningar när befintlig byggnad står kvar. Att behålla kontorsbyggnaden skulle också motverka stadens och bolagets bostadsbyggnadsmål. Ett bibehållande av kontorshuset med dess utformning och belägenhet i den omdanade stadsdelen skulle också innebära ett apart och förfulande inslag i stadsmiljön.

Rivning och nybyggnad av bostäder 8 500 kvm BTA

Bedömt marknadsvärde färdigt hus	185 Mkr	
Kalkylerad kostnad inklusive mark	180 Mkr	
Resultat		5 Mkr

Övriga effekter i detta alternativ är det innebär ett optimalt utnyttjande av kvarter-et och bidrar bäst till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. Ett bibehållande av kontorshuset med dess utformning och belägenhet i den omdanade stadsdelen skulle också innebära ett apart och förfulande inslag i stadsmiljön.

Försäljning av kontorsbyggnaden till bostadsrättsbyggare

Preliminär prisuppgift	35 Mkr	
Markköp	-30 Mkr	
Resultat		5 Mkr

Övriga effekter i detta alternativ är att det blir svårt att bilda en egen kontorsfastighet inom kvarteret på grund av trånga gårdar (östra gården ska bland annat betjäna ett nytt daghem) och infartsproblem. Att behålla kontorsbyggnaden skulle motverka stadens och försämra bolagets möjligheter att uppnå sitt bostadsbygg-

nadsmål. Ett bibehållande av kontorshuset med dess utformning och belägenhet i den omdanade stadsdelen skulle också innebära ett apart och förfulande inslag i stadsmiljön.

Fördelningen mellan bostadsrätter och hyresrätter i utvecklingsområdet Årstadal

kommer, när området är färdigbyggt, enligt uppgift från Markkontoret att vara 75-80 % bostadsrätter och 20-25 % hyresrätter.

Mot bakgrund av stadens och bolagets bostadsbyggnadsmål och vad som redovisats ovan har det visat sig vara förmånligast 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 genom ett förbilligt byggande i övriga kvarteret genom upprepningseffekter och kalkylerna visar på ett godtagbart resultat. Förskolebar- nen får också en bättre utemiljö genom en rivning. 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.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att tillstyrka att befintlig byggnad på fastigheten Sjövik 7 rivs.

Stockholm 2006-09-27

Pelle Björklund