

Utlåtande 2013:78 RI (Dnr 023-632/2013)

Genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom kv. Golvläggaren och kv. Syllen, i Årstadal

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförandet av nyproduktion om ca 400 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Golvläggaren 1 och kv. Syllen 3, till en total investeringsutgift om 1 203 mnkr godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Stockholmshem i uppdrag att teckna behövliga avtal rörande nybyggnad i kv. Golvläggaren 1 och kv. Syllen 3.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

AB Stockholmshem planerar att bygga ca 400 hyreslägenheter, och kompletterande lokaler, i Årstadal till en total investeringsutgift om 1 203 mnkr. Målet är att skapa en mångfald av attraktiva bostäder för olika livsstilar i en stimulerande s.k. grön miljö, som innehåller både naturnära och urbana boenden med närhet till allmänna samfärdsmedel, kommersiell och social service.

Beredning

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

Mina synpunkter

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. För att uppnå Vision 2030 föreligger behov av att utveckla flera områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar därför för cirka 100 000 nya lägenheter fram till år 2030.

Stockholms stads egna bostadsbolag ska bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och bidra till att det byggs mycket bostäder i Stockholm. AB Stockholmshem planerar nu att bygga cirka 400 hyreslägenheter och kompletterande lokaler i Årstadal. Projektet är ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Genom projektet utvecklas två kvarter till ett attraktivt bostadsområde med butiker och förskolor.

Bilaga

Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Stockholmshems sammanträde den 14 mars 2013.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. Att delvis godkänna genomförandebeslutet
2. Att ändra lägenhetsfördelning i förmån för fler 1 rum och kök
3. Att vidare anförda följande:

I stadens handlingar för genomförandebeslutet anges att målgruppen för kvarteret Golvläggaren och Syllen är unga och barnfamiljer samt att en jämn fördelning mellan lägenhetsstorlekar ska eftersträvas. I de redovisade tabellerna för respektive kvarter saknas dock 1 rum och kök varför vi föreslår en ändrad lägenhetsfördelning i förmån för mindre lägenheter.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Genomförandet av nyproduktion om ca 400 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Golvläggaren 1 och kv. Syllen 3, till en total investeringsutgift om 1 203 mnkr godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Stockholmshem i uppdrag att teckna behövliga avtal rörande nybyggnad i kv. Golvläggaren 1 och kv. Syllen 3.

Stockholm den 29 maj 2013

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Åsa Jernberg och Stefan Nilsson (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

AB Stockholmshem planerar att bygga ca 400 hyreslägenheter och kompletterande lokaler i Årstadal. Genom projektet utvecklas två relativt nedgångna kvarter, med äldre kontor och småindustri, med låg trygghetskänsla, till ett attraktivt bostadsområde med butiker och förskolor i gatuplanet och möjligheter till en levande gatumiljö. Utöver de cirka 400 moderna yteffektiva hyresbostäderna, skapas två förskolor, med fyra avdelningar vardera samt butikslokaler. Parkering för boende och verksamheter i kvarteren anordnas genom kantstensparkerings och genom att båda kvarteren förses med underbyggda garage. Därtill anordnas parkering i ett närliggande befintligt bergtrum i kv. Golvläggaren.

Målet är att skapa en mångfald av attraktiva bostäder för olika livsstilar i en stimulerande s.k. grön miljö, som innehåller både naturnära och urbana boenden med närhet till allmänna samfärdsmedel, kommersiell och social service.

Målgruppen för projektet är ett tvärsnitt av befolkningen med fokus på yngre barnfamiljer. Bolaget planerar därför en jämn fördelning av lägenhetsstorlekar, övervägande från 2 till 4 rum och kök samt några med 1 respektive 5 rum och kök. Vid fortsatt projekteringsarbete kommer även möjligheten att inrymma student/ungdomslägenheter i kv. Syllen att prövas.

Byggandet kommer att genomföras som en totalentreprenad med partnering.

Entreprenadupphandlingen kommer i första hand att avse kv. Golvläggaren med optionspris på kv. Syllen. Det medför att, om samarbetet mellan AB Stockholmshem och totalentreprenören fungerar väl, finns det möjlighet att utöka entreprenaden att även omfatta kv. Syllen. Genom detta förfarande minimeras störningar, och samordningen vid uppförandet av de bägge kvarteren kommer att fungera bättre.

Projektet ska certifieras som miljöbyggnad silver, och målsättning är att klara 55 kWh/kvm.

Tidplan

Projekteringen är slutförd och upphandling av byggproduktion pågår. En totalentreprenör förväntas vara upphandlad och kontrakterad till juni 2013. Byggproduktionen kan påbörjas efter sommaren 2013, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut.. Inflyttning planeras ske etappvis mellan september 2015 och augusti 2017.

Ekonomi

Total projektkostnad för kv. Golvläggaren och kv. Syllen är, inklusive mervärdesskatt, beräknad till 1 203 mnkr, där utvecklingen av kv. Golvläggaren bedöms till 480 mnkr och kv. Syllen bedöms till 723 mnkr. Den totala projektkostnaden inkluderar de ingående värden för befintliga byggnader och fastighetsköp om 95,7 mnkr. Hittills är ca 31,0 mnkr upparbetat i projektet.

Direktavkastningen bedöms till ca 3,7 procent, vilket är i linje med direktavkastningen på jämförbara befintliga flerbostadshus i närområdet.

En detaljerad ekonomisk bedömning av AB Stockholmshems investering om 1 203 mnkr i kv. Golvläggaren och kv. Syllen, som är sekretessbelagd, finns tillgänglig för kommunfullmäktige och kommunstyrelse hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.

Risker

AB Stockholmshem använder stadens mall för riskhantering. I riskanalysen bedöms inga risker som stora (>9), vilket innebär att AB Stockholmshem har eliminerat, alternativt viktat ned, de risker som beskrevs i inriktningsbeslutet.

BEREDNING

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

Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 6 maj 2013 att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande.

1. Genomförandet av nyproduktion om ca 400 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Golvläggaren 1 och kv. Syllen 3, till en total investeringsutgift om 1203 mnkr godkänns.
2. VD för AB Stockholmshem får i uppdrag att teckna behövliga avtal rörande nybyggnad i kv. Golvläggaren 1 och kv. Syllen 3.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del att

1. Genomförandet av nyproduktion om ca 400 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Golvläggaren 1 och kv. Syllen 3, till en total investeringsutgift om 1203 mnkr godkänns.
2. VD för AB Stockholmshem får i uppdrag att teckna behövliga avtal rörande nybyggnad i kv. Golvläggaren 1 och kv. Syllen 3.

3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 14 april 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Stockholmshem visar att de bedriver en aktiv fastighetsförvaltning genom att förvärva två relativt nedgångna kvarter, med äldre kontor och småindustri, med låg trygghetskänsla och därefter utveckla det till ett attraktivt bostadsområde.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet. Byggekostnaden har under de senaste åren stigit kraftigt och hyresutvecklingen har inte följt med i samma takt. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att Stockholmshem utvecklar nya sätt att upphandla inom ramen för lagen om offentlig upphandling och hittar nya marknader i syfte att uppnå bättre konkurrens.

Då projektet utgör en omfattande investering, och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Stockholmshem att i samband med kommande tertialrapporteringar återkomma aktuella med lägesredovisningar.

Handläggare: Per-Eric Larsson
E-post: per-eric.larsson@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 213

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av bostäder i Kv. Golvläggaren och Syllen - genomförandebeslut

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem samt dotterbolag beslutar följande.

1. Genomförandet av nybyggnad i kv Golvläggaren 1 och Syllen 3 för 1 203 Mkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna behövliga avtal rörande nybyggnad i kv Golvläggaren 1 och Syllen 3.
3. Hos Kommunfullmäktige hemställs om godkännande av genomförandebeslut beträffanden nybyggnad i kv Golvläggaren 1 och Syllen 3 för 1 203 Mkr.
4. 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 1 203 Mkr i nyproduktion av cirka 393 hyresbostäder inom Kv. Golvläggaren och Syllen i stadsdelen Årstadal. Projektet och dess gestaltning kommer att bidra positivt till att utveckla Årstadal. Genom projektet utvecklas två relativt nedgångna kvarter, med äldre kontor och småindustri och med låg trygghetskänsla, till ett attraktivt bostadsområde med butik och barnstugor i gatuplanet och en levande gatumiljö.

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 Stockholmshems 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.

För att bidra till Stadens utvecklingsområde i Årstadal samt som ett led i vårt arbete med att uppfylla Stadens Vision 2030 och våra ägardirektiv, köpte AB Stockholmshem 2009-06-25 byggrätterna på fastigheterna Golvläggaren 1 och 2009-09-27 Golvläggaren 2. Bägge dessa fastigheter är tomträtter. Dessa fastigheter är nu sammanslagna till en fastighet.

I en senare affär 2011-12-16 förvärvades aktierna i Fastighets AB Syl 3 som innehar tomträtten på fastigheten Syllen 3. Fastigheten tillträdde 2012-06-30.

Vidare sökte AB Stockholmshem år 2011 markanvisning från Exploateringskontoret för del av fastigheten Årsta 1:1. Denna markanvisning beslutades av Exploateringsnämnden 2011-04-14 och avser ett litet område som ligger i direkt i anslutning söder om Syllen 3.

För dessa fastigheter har AB Stockholmshem tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprätta ett förslag till detaljplan för ca 400 hyresbostäder och kompletterande lokaler. Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2012-12-13 och vann laga kraft 2013-01-12.

Nuläge

Kvarteren Golvläggaren och Syllen ligger i Årstadal norr om Nybodahöjden nedanför berget med Tvärbanan i öster. Den urbana delen av kvarteren begränsas av Förmansvägen i norr och bergskärningen i söder. På västra sidan om Syllen ligger ett järnvägsspår samt lite längre bort Södertäljevägen.

Genom projektet utvecklas två relativt nedgångna kvarter, med äldre kontor och småindustri och med låg trygghetskänsla, till ett attraktivt bostadsområde med butik och barnstugor i gatuplanet och möjligheter till en levande gatumiljö. I området tillskapas cirka 393 moderna yteffektiva hyresbostäder. Vidare skapas två barnstugor med fyra avdelningar vardera samt butikslokaler mot Tvärbanan och Förmansvägen. Parkering för boende och verksamheter i kvarteren anordnas dels genom kantstensparkering samt att bägge kvarteren förses med underbyggda garage och i ett befintligt berggrum i kv. Golvläggaren parallellt med Tvärbanan.

Mål och syfte

Målet är att skapa en mångfald av attraktiva bostäder för olika livsstilar i en stimulerande ”grön” miljö, som både innehåller naturnära och urbant boende och har nära till allmänna samfärdsmedel, kommersiell och social service. De skall vara möjligt att kunna leva över tiden i en hållbar och vacker stadsdelsstruktur med egen identitet.

Åtgärder

Kv Golvläggarens närhet till Tvärbanan, med hållplats precis utanför, ger underlag för ett mer stadsmässigt boende välintegrerat i staden. Kvarteret sluter sig mot gaturummet och tar upp Årstadals stadsbyggnadsgrepp med en sluten kvartersstruktur, medan det öppnar sig mot grönområdet och solen i söder med tvärställda gårdshus och luftiga gårdsrum. I området finns en tradition av tegelbyggnader. Fasaderna mot gatan ges därför ett rustikare ramverk av tegel med rektangulära uttag för fönster och skivmaterial i liv med fönstret. Härigenom fås ett intressant och lekfullt uttryck i fasaderna, som speglar en modern och levande stadsmiljö med bostäder. Takvåningen och gårdsfasaderna hålls lättare och ljusare i ljus puts eller ljus skivmaterial.

Kv Syllens läge inspirerar till en arkitektur med större helhetsgrepp, som på närmare håll är nedbrutet i mindre delar. Byggnaderna blir synliga från Södertäljevägen ovan det befintliga vegetationsbältet utefter vägen samtidigt som bostäderna får en fin utsikt mot väster ovanför den skyddande växtligheten.

Gestaltningen tar fasta på en uppdelning av bostadshuset i trapphusenheter. Dessa är kopplade genom en indragen glasad växtbalkong framför kök och samvaro. På så sätt vrider sig ett pärlband av olikfärgade byggnader sammanlänkade av glas och växtlighet. Ljusets spel i de vinklade byggnadskropparna bidrar till en varierad spännande rörelse. Färgerna är naturens höstfärger från rött till gult, en intensifierad tolkning av Stockholms färgskala.

Byggnadernas höjd varierar från 5 till 8 våningar beroende på läget i terrängen. Hushöjden utefter Förmansvägen följer skalan i omgivande nybyggda bostadskvarter.



Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar, ljusinsläpp och tillgång till balkong eller uteplats. En hög kvalitet planeras avseende den upplevda kvaliteten.

De nya byggnaderna uppförs i upp till åtta våningar ovan mark, till detta kommer ett källarplan innehållande garage, driftutrymmen och bostadskomplement.

Målgruppen är ett tvärsnitt av befolkningen med fokus på yngre barnfamiljer.

Vi planerar därför en jämn fördelning av lägenhetsstorlekar, övervägande från 2 till 4 rum och kök samt några med 1 respektive 5 rum och kök. Vid fortsatt projekteringsarbete kommer även möjligheten att inrymma student/ungdomslägenheter i kv. Syllen att prövas.

Lägenhetsfördelning

Golvläggaren:

2 RoK	47-49 kvm	56 st	36 %
2 RoK	61 kvm	4 st	3 %
3 RoK	70-74 kvm	6 st	4 %
3 RoK	78-88 kvm	43 st	28 %
4 RoK	81 kvm	3 st	2 %
4 RoK	95-100 kvm	40 st	26 %
5 RoK	115 kvm	1 st	1 %

Totalt blir det 153 lägenheter i Golvläggaren.

Syllen:

2 RoK	43-55 kvm	71 st.	30 %
2 RoK	61-68 kvm	17 st.	7 %
3 RoK	73-80 kvm	41 st.	17 %
3 RoK	78-93 kvm	50 st.	21 %
4 RoK	81-91 kvm	5 st.	2 %
4 RoK	91-106 kvm	53 st	22 %
5 RoK	115 kvm	3 st	1 %

Totalt blir det 240 lägenheter i Syllen.

Lokaler**Golvläggaren:**

Barnstuga	704 kvm
Livsmedelbutik	629 kvm

Syllen:

Barnstuga	552 kvm
Lokal	88 kvm

Hyresgästlokal	47 kvm	1 st.
----------------	--------	-------

Parkeringsgarage

Garaget under gården på Golvläggaren rymmer ca 40 parkeringsplatser. I befintligt bergrum som iordningsställes inrymmer ytterligare ca 50 platser. Utöver parkering i garage blir det kantstensparkering på gatan. Totalt ca 110 platser för bilar samt ca 20 mc-platser.

P-tal enligt detaljplanen är ca 0,7x p-platser per lägenhet.

I Syllen som inte är färdigprojekterat än blir det ca 130 garageplatser samt kantstensparkering.

Genomförande

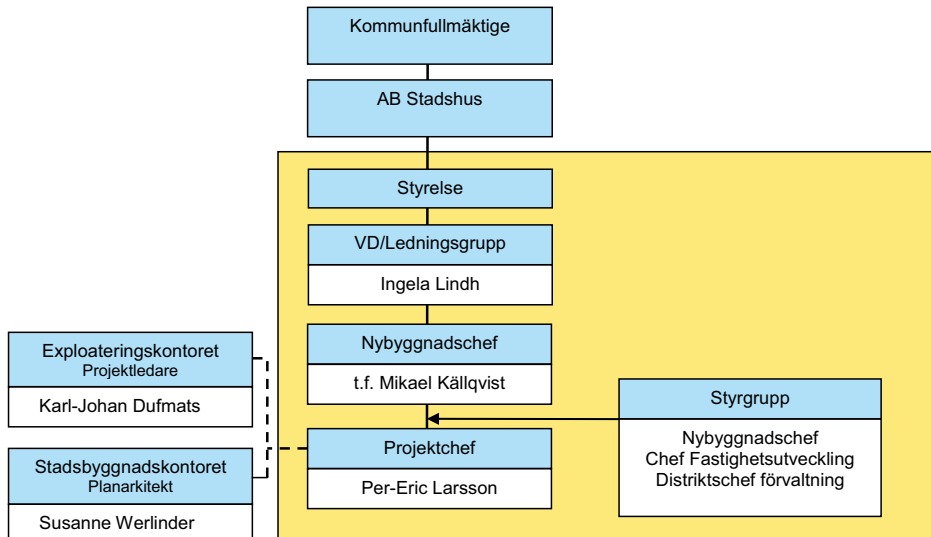
Projektering genomförs med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingsskedet. Vid skedesskiftet genomförs en fördjupad genomgång av det projekterade med bl.a. en s.k. samgranskning av de olika disciplinerna samt en validering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

Uppförandet kommer att genomföras som en totalentreprenad med partnering.

Entreprenadupphandlingen kommer i första hand att avse Golvläggaren med optionspris på Syllen. Detta medför att om samarbetet mellan Stockholms hem och Totalentreprenören går

smidigt och fungerar bra, så finns möjlighet att utöka Totalentreprenörens åtagande med att även utföra Syllen. Genom detta förfarande minimeras störningar och samordningen vid uppförandet av de bägge kvarteren kommer att fungera bättre.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om markanvisning i Expl.nämnden	2011-04-14
Beslut om start-PM i SBN	2010-08-19
Beslut om antagande i SBN	2012-12-13
Planen i laga kraft	2013-01-12
Inriktningsbeslut taget i Stockholmshems styrelse	2012-03-07
Inriktningsbeslut taget i Stadshus AB:s styrelse	2012-03-19
Inriktningsbeslut taget i Kommunfullmäktige	2012-05-07

Tider i genomförandet

Projektering	201009 - 201302
Upphandling byggproduktion	201302 - 201306
Byggproduktion	201308 - 201706
Inflyttning	201509 - 201708

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt, för bägge kvarteren är beräknad till 1.203 Mkr, fördelade på Golvläggaren 480 Mkr respektive Syllen 723 Mkr. Ingående kostnader för fastighetsköp är 31,7 respektive 64,0 Mkr.
Hittills upparbetat i projektet är ca 31,0 Mkr.
En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilagor 1 och 2. (SEKRETESS)

Risker

Inga antal risker är bedömda som stora(>9) enligt riskanalys utförd i enlighet med stadens projektmodell.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till nybyggnadschefen 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 tillsammans tagit fram Detaljplanen respektive förslag på Exploateringsavtalet.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden då den tillför ca 393 nya hyresbostäder och samtidigt omvandlar ett tidigare nedgången och otruggat industriområde till ett tryggare bostadsområde med butiker/parker/förskolor och en ny levande stadsdel.
Det är också en godtagbar ekonomisk affär för bolaget.

Bilagor

1. Värdeberäkning Golvläggaren 1, 2013-02-05
2. Värdeberäkning Syllen, 2013-02-05

STYRELSEPROTOKOLL nr 2/2013

Sammanträde med styrelsen för AB Stockholmshem

Datum: 2013-03-14

Plats: Styrelserummet, AB Stockholmshem, Hornsgatan 128

Närvarande:

Ordförande Björn Ljung

Vice ordförande Leif Rönngren

Ledamöter Carl Cederschiöld
Mats Edenius från § 5
Thomas Erlandsson (för Ann-Christin Kjellman)
Maria Hassan
Annika Hjelm

Suppleanter Per Wesslau
Viktor Ingmo från § 5
Kristoffer Hernbäck
Hannes Hervieu
Maria Hannäs från § 5

Personalrepresentanter Börje Eriksson
Kristin Selander

Övriga närvarande Ingela Lindh, VD
Mikael de Faire, vice VD och marknadschef
Mikael Källqvist, bygg- och förvaltningschef
Svante Larsson, ekonomichef
Eva Lenngren, boende- och lokalchef
Björn Lindstaf, styrelsesekreterare
Olle Torefeldt, informationschef

§ 1 Mötets öppnande

Ordföranden hälsade alla välkomna samt förklarade mötet öppnat.



Stockholmshem

§ 12 Genomförande beslut Golvläggaren/Syllen mm, Årstadal

VD hänvisade till ärende 12.

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande:

1. Genomförande av nybyggnad i kv Golvläggaren 1 och Syllen 3 för 1 203 Mkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna behövliga avtal rörande nybyggnad i kv Golvläggaren 1 och Syllen 3.
3. Hos Kommunfullmäktige hemställs om godkännande av genomförandebeslut beträffanden nybyggnad i kv Golvläggaren 1 och Syllen 3 för 1 203 Mkr.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

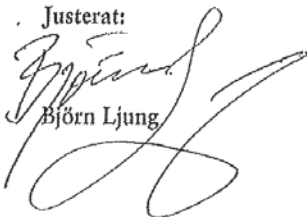


Vid protokollet:



Björn Lindstaf

Justerat:



Björn Ljung



Leif Rönngren