

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 anföras 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 bergrum 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 Stockholmsshems 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 Stockholmsshem använder stadens mall för riskhantering. I riskanalysen bedöms inga risker som stora (>9), vilket innebär att AB Stockholmsshem 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 Stockholmsshem 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 Stockholmsshem 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.