

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 Stockholmskem 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 Stockholmskem bedriva en aktiv förvaltning av sitt fastighetsbestånd vilket kan innebära både köp och försäljning av fastigheter.

Enligt Stockholmskems 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 Stockholmskem 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 Stockholmskem 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 Stockholmskem 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 bergtrum 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 ljust 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 bostadshusen 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

Hiresgästlokal	47 kvm	1 st.
----------------	--------	-------

Parkeringsgarage

Garaget under gården på Golvläggaren rymmer ca 40 parkeringsplatser. I befintligt bergtrum 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

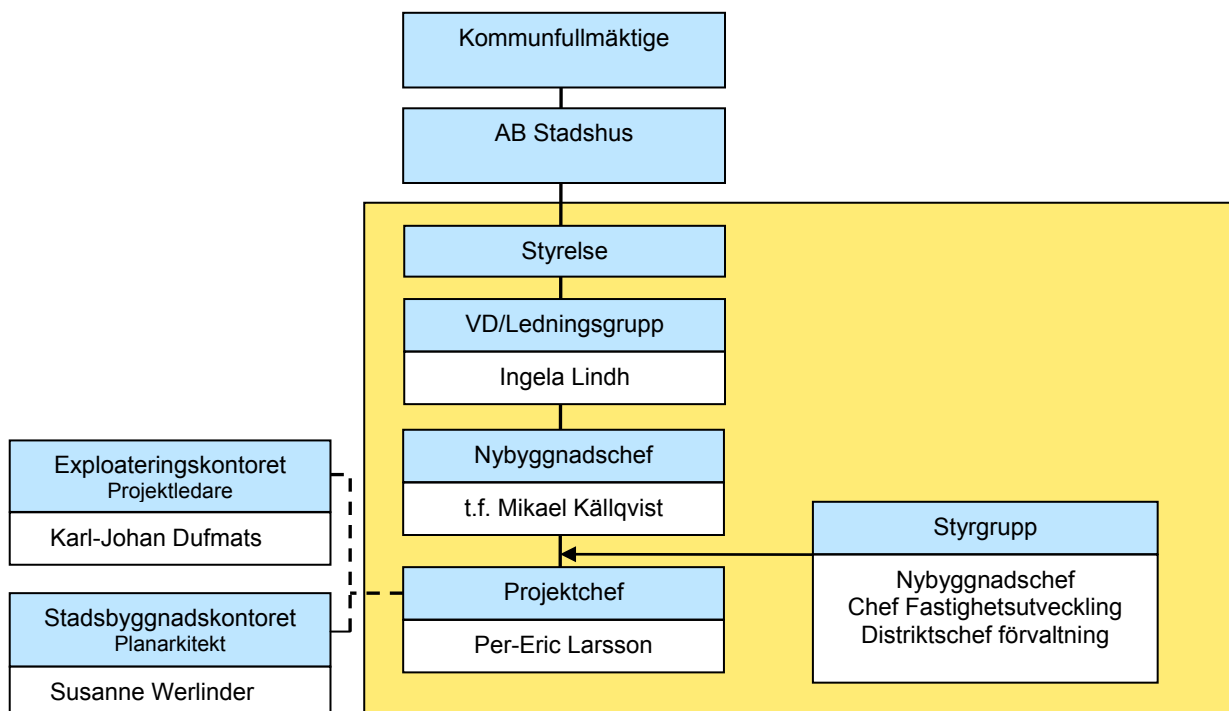
Projektering genomförs med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingsskedet. Vid skedesskiftet genomförs en fördjupad genomgång av det projekterade med bl.a. en s.k. samgranskning av de olika disciplinerna samt en validering 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 Stockholmskem 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 Stockholmshems 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 Stockholmshems 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

Stockholmshems 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 otryggt 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