

NY VERSION

ÄRENDE 10 a
vid styrelsemöte 2011-10-06

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

SEKRETESS enligt OSL 19 kap
1 och 3 §§ för bilaga 1. Sekretes-
sen hävs när upphandling för projektet
genomförts.

Genomförandebeslut gällande nyproduktion inom Kv. Bjällerkransen 5 i Västertorp

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 80 000 nya lägenheter fram till 2030 och Stockholmshem ska bidra till att uppnå detta mål.

Bolaget ska därför enligt ägardirektiv, inom ramen för Stimulans för Stockholm öka takten på nyproduktionen 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.

Stockholmshem ska också, enligt långårigt ägardirektiv, stödja Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) i dess verksamhet. Byggandet av detta projekt är ett väsentligt led i detta uppdrag och utgör till en del ersättning för de bostäder som SHIS förlorar i och med att kvarteret Grimman 6 rivs.

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 styrelsen för Stockholms Stadshus AB i samband med nästkommande tertialrapport.

Mål och syfte

Projektet startade med en ”gluggutredning” hösten 2003. Våren 2004 presenterades ett förslag i det gemensamma programmet för ”Västertorp”, förslaget var att bygga ca 100 lägenheter för Stiftelsen Hotellhem i Stockholms räkning. Detta förslag var då tänkt som provisorisk lösning med tillfälligt bygglov. Efter närmare övervägande beslutades att en ny detaljplan för en permanent lösning skulle tas fram.

I november 2010 träffades ett avtal mellan AB Stockholmshem och Stiftelsen Hotellhem i Stockholm med avsikt att bygga ca 245 nya lägenheter för stiftelsens verksamhet på fastigheten Bjällerkransen 5. Målet och syftet med avtalet var att Stockholmshem och Stiftelsen Hotellhem

tillsammans med stadsbyggnadskontoret skulle upprätta en ny detaljplan för dessa bostäder.

Beskrivning

De befintliga byggnaderna på fastigheten rivs på grund av att de är i dåligt skick samt att de är ineffektiva för dagens krav på verksamheten.

Nyproduktionen består av två lamellhus i fyra våningar mot Västertorpsvägen samt en sammanhängande byggnad i fem respektive fyra våningar i fastighetens södra del. På det sättet skapas en skyddande gårdsbildning mot trafikbuller från E4:an och som samtidigt ger en miljö med bra insyn och koppling till Västertorpsvägen.

Lamellhusen mot Västertorpsvägen innehåller enligt förslaget trerumslägenheter. Husen blir fyra våningar höga, får entréer mot gatan och anpassas i utformning till befintlig bebyggelse.

I den större byggnaden mot E4 planeras enkelrum. Lägenheterna vänds in mot gården samt mot öster och väster och huset får en bemannad reception med ingång från gården för att öka tryggheten för de boende samt personalutrymmen och matsal med tillagningskök. Byggnaden blir fem våningar mot E4:an och fyra i de tre flyglarna mot gården.

Byggnaderna och lägenheternas utformning har projekterats i samarbete med SHIS för att skapa ett bra, tryggt och rationellt boende för deras hyresgäster och för verksamheten.

Lägenheter, lokaler och ytor

Lägenhetsfördelning för respektive lägenhetstyp:

| | | |
|-------|--------|--------|
| 1 RoK | 26 kvm | 230 st |
| 2 RoK | 60 kvm | 2 st |
| 2 RoK | 63 kvm | 2 st |
| 2 RoK | 67 kvm | 2 st |
| 3 RoK | 79 kvm | 40 st |

Totalt blir det 276 lgh

Lokaler:

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Personalutrymmen | 400 kvm |
| Lokal för tillagningskök och matsal | 100 kvm |

Det planeras också för tvättstugor och mobil sopsug.

Parkering:

Parkering utgörs av markparkering på egna fastigheten.

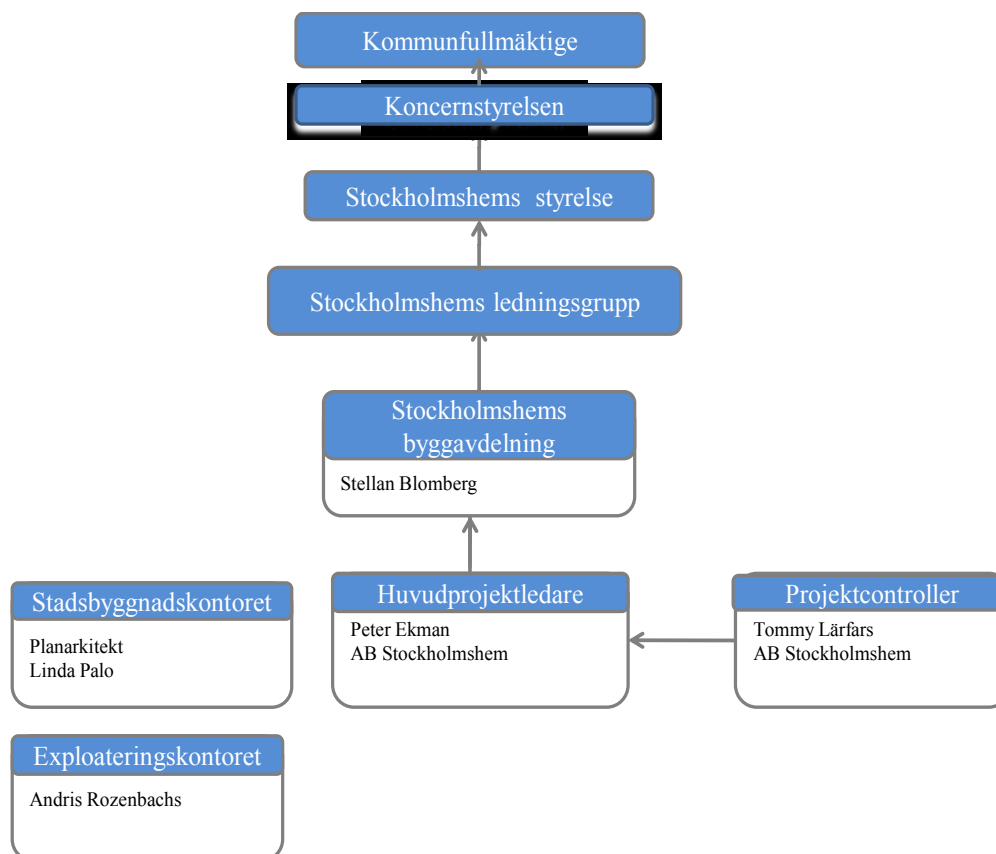
Tidplan

| | |
|---------------|---|
| Projektstart | Projektet var en del i ”Västertorpsprogrammet” som startade våren 2004. |
| Planstart | Hösten 2010 |
| Samråd | Dec 2010-feb 2011 |
| Utställning | 21/9-19/10, 2011 |
| Antagande SBN | 8/12, 2011 |

Laga kraft
Byggproduktion
Första inflyttningen

december 2011
januari 2012-februari 2014, (Byggstart med rivning)
1: a kvartalet 2013

Organisation



Risker

- Risk: Överklagande av detaljplanen på grund av den negativa uppfattningen om projektet av grannarna i området med försenad byggstart som följd.
- Riskåtgärd: Med anledningen av publiciteten kring projektet har detta genomgått en mycket noggrann genomarbetning. De lokala politikerna och Länsstyrelsen är positiva till projektet vilket talar för en kort process vid ett eventuellt överklagande.

Kommunikation

Utöver de gängse rapporterna till Stockholms shems styrelse och Stockholms Stadshus AB sker kommunikation och information via Stockholms shems Web, tidningen Stockholmshemmet samt bostadsförmedlingen.

Investeringsbedömning

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholms shems investering på cirka 336 Mkr i projektet Bjällerkransen 5 med 276 lägenheter redovisas i bilaga 1 (SEKRETESS).

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att godkänna genomförandet av nybyggnad i projektet Bjällerkransen 5 för 336 Mkr

att hemställa att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Bjällerkransen 5 för 336 Mkr

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Stockholm 2011-10-05

Ingela Lindh