

NY VERSION

ÄRENDE 10c
vid styrelsemöte 2011-10-06

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

SEKRETESS enligt OSL 19 kap
1 och 3 §§ för bilaga 1. Sekrete-
tessen hävs när upphandling för pro-
jektet genomförts.

Genomförandebeslut gällande nyproduktion i kv. Linaberg 19 i Annedal/Mariehäll

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 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.

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.

Övergripande mål för projektet är att skapa kvalitativa lägenheter i en fastighet med låg energianvändning och nöjda hyresgäster.

Fastighetsförvärvet

AB Stockholmshem köpte fastigheten Linaberg 19 av GE Real Estate AB den 11 december 2008, för 152 milj kronor. Målet och syftet med köpet var att tillsammans med stadsbyggnadskontoret upprätta en ny detaljplan för ca 280 hyreslägenheter i flerbostadshus.

Projektet

Projektet innebär att de befintliga industribyggnaderna på fastigheten rivs och bebyggs med två bostadskvarter. Vi räknar med att utöka antalet bostäder till 331 stycken.

De nya bostäderna utgörs av två kringbyggda kvarter på vardera sidan om en ny allmän gata (Emils gata). Södra kvarteret består av en sammanhängande bebyggelse i 5-6 våningar mot kringliggande gator i V, N, Ö samt 4 punkthus i 5 våningar mot ett parkstråk i söder.

I ett av punkthusen planeras en förskola i två plan och i den nordvästra hörnan planeras en cafélokal.

Norra kvarteret är ett mer slutet gårdskvarter i 5-6 våningar med öppningar mot väster och öster för att skapa en ljus gård. Kvarteret angränsar mot en nyanlagd park (Pocketparken) i öster. På 6:e våningen blir det vindslägenheter. I detta kvarter planeras även för en lokal i den sydvästra hörnan.

Under husen och gården i det södra kvarteret blir det ett parkeringsgarage med cirka 230 p-platser, detta försörjer bägge kvarteren.

I Stockholms hems åtagande ingår även att bygga den allmänna gatan mellan norra och södra kvarteret samt parken öster om norra kvarteret. Dessa ska vid färdigställandet överlämnas till staden.

I likhet med det närliggande bostadsområdet Annedal är den huvudsakliga målgruppen i detta projekt barnfamiljer.

Lägenheter, lokaler och ytor

Lägenhetsfördelning för respektive lägenhetstyp:

1 RoK	4 st
2 RoK	99st
3 RoK	121st
4 RoK	104st
5 RoK	3st

Totalt blir det 331 lgh

Lokaler:

Förskola	497 kvm
Lokal för café	165 kvm
Lokal för butik	145 kvm

Parkeringsgarage:

230 parkeringsplatser under södra kvarteret motsvarar p-tal på 0,7 p-platser. Utöver dessa blir det parkering på gata med p-tal på 0,1 p-platser.

Risker

- Överklagande av detaljplanen med försenad byggstart som följd
- Resursbrist hos leverantörer kan leda till dålig konkurrens med höga inköpspriser som följd
- Kostnader och hyror är nuvärden 2011-05 och det kan finnas risk att byggkostnader och hyror har olika utveckling de kommande åren

Kommunikation

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

Investeringsbedömning

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering på cirka 886 Mkr i projektet *Linaberg 19* i Annedal/Mariehäll med 331 lägenheter redovisas i bilaga 1 (SEKRETESS).

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att godkänna genomförandet av nybyggnad i projektet Linaberg 19 för 886 Mkr

att hemställa att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av nybyggnad i projektet Linaberg 19 för 886 Mkr

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Stockholm 2011-10-05

Ingela Lindh