

ÄRENDE 10
vid styrelsemöte 2012-03-07

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

SEKRETESS enligt OSL 19 kap
1 och 3 §§ beträffande bilaga 1
och 2. Sekretessen hävs när upp-
handling av projektet genomförts.

Inriktningsbeslut gällande nyproduktion inom Kv. Golvläggaren och Syllen, i Årstadal.

Genomförandebeslut gällande förvärv av aktierna i Fastighets Syl 3 AB

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 inriktningsbeslut och 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.

Mål och syfte

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 del av 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.

Vidare sökte AB Stockholmshem år 2011 markanvisning från Exploateringskontoret för del av fastigheten Årsta 1:1. Denna markanvisning beslutades av Exploateringskontoret 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.

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.

Genom projektet utvecklas två relativt nedgången kvarter, med äldre kontor och småindustri, med låg trygghetskänsla till ett attraktivt bostadsområde med butik och barnstugor i gatuplanet och möjligheter till en levande gatumiljö. I området tillskapas ca 400 moderna yteffektiva hyresbostäder. Vidare skapas två barnstugor med tre 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 bergrum i kv. Golvläggaren parallellt med Tvärbanan. Totalt anordnas ca 315 garageplatser och 40 kantstensplatser.

Förvärv av aktierna i Syl 3 för förvärv av tomträten till Syllen 3

För att tillskapa fler byggrätter i Årstadal tecknade Stockholmshem en avsiktsförklaring i december 2010 med Balder Storstad AB/Fastighets AB Syl 3 om att förvärva tomträten till Syllen 3. Stockholmshems styrelse beslöt 2011-12-05 att ge VD i uppdrag att slutföra förhandlingarna med Balder Storstad AB om förvärv av aktierna i dotterbolaget Fastighets AB Syl 3. Enligt det avtal som tecknades 2011-12-16 mellan parterna angående överlåtelsen uppgår köpeskillingen till 64 Mkr och tillträde sker när fastighetsbildning och tomträtsupplåtelse genomförts.

Arealen på tomträten, som ska utnyttjas för cirka 100 nya bostäder, uppgår till cirka 3 027 kvm. På fastigheten finns idag en uthyrd byggnad för kontor och småindustri som avses rivas. Stockholmshem har undersökt marken och byggnaden med avseende på föroreningar och ingenting anmärkningsvärt har påträffats.

I samband med uppförandet av bostadslägenheterna kan, av bokföringstekniska skäl, en nedskrivning av den befintliga byggnadens värde bli nödvändig.

Förslaget till aktieöverlåtelseavtalet innehåller och reglerar bl a följande:

- AB Stockholmshem förvärvar samtliga aktier i Fastighets AB Syl, org nr 556660-5555 och därmed tomträten till fastigheten Stockholm Syllen 3.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 64 Mkr.
- Tillträde sker 30 dagar efter kommunfullmäktiges godkännande av köpet och under förutsättning att beslutet vunnit laga kraft.
- Bolagsstämma i bolaget skall hållas på tillträdesdagen med val av nya styrelseledamöter och revisor.

- Säljaren garanterar att bolaget inte har några anställda på tillträdesdagen.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier avseende bolaget och att dess handlingar är korrekta, t ex att bolaget inte har förfallna skatteskulder eller motsvarande.
- Tomträten överläts i befintligt skick med friskrivning för säljaren från ansvar för fel och brister. Köparen har haft möjligheten att besiktiga fastigheten och gällande hyresavtal.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier om tomträtterna fram till tillträdesdagen, bl a vad avser försäkringar, drift mm.
- Bolagets lån löses på tillträdesdagen.

Beskrivning av området och projektet

Kvarteren Golvläggaren och Syllen ligger i Årstadal norr om Nybodahöjden nedanför berget med Tvärbanan i väster. 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.

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.

Byggnaderna 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. En hög kvalitet planeras avseende den upplevda kvaliteten.



Beskrivning av målgrupper

Målgruppen är ett tvärsnitt av befolkningen.

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.

Lägenheter, lokaler och ytor

(ytor kommer endast att finnas i värdeberäkningen som kommer att sekretessbeläggas)

Lägenhetsfördelning

Golvläggaren

1 RoK	0 st.	0 %
2 RoK	63 st.	39 %
3 RoK	47 st.	30 %
4 RoK	47 st.	30 %
5 RoK	2 st.	1 %

Syllen

1 RoK	17 st.	7 %
-------	--------	-----

2 RoK	80 st.	33 %
3 RoK	91 st.	36 %
4 RoK	52 st.	21 %
5 RoK	7 st.	3 %

Totalt blir det ca 159 lägenheter i kv Golvläggaren samt ca 247 lägenheter i kv Syllen.

Barnstugor

I varje kvarter finns en barnstuga om tre avdelningar. Barnstugorna har en yta på 695 kvm i Golvläggaren respektive 496 kvm i Syllen.

Lokaler

Lokaler för butik i Golvläggaren 355 kvm.

Parkeringsgarage

Garage under husen och gården samt i befintligt bergtrum rymmer ca 315 garageplatser. Utöver parkering i garage blir det ca 40 kantstensparkering på gata. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,7 p-platser per lägenhet

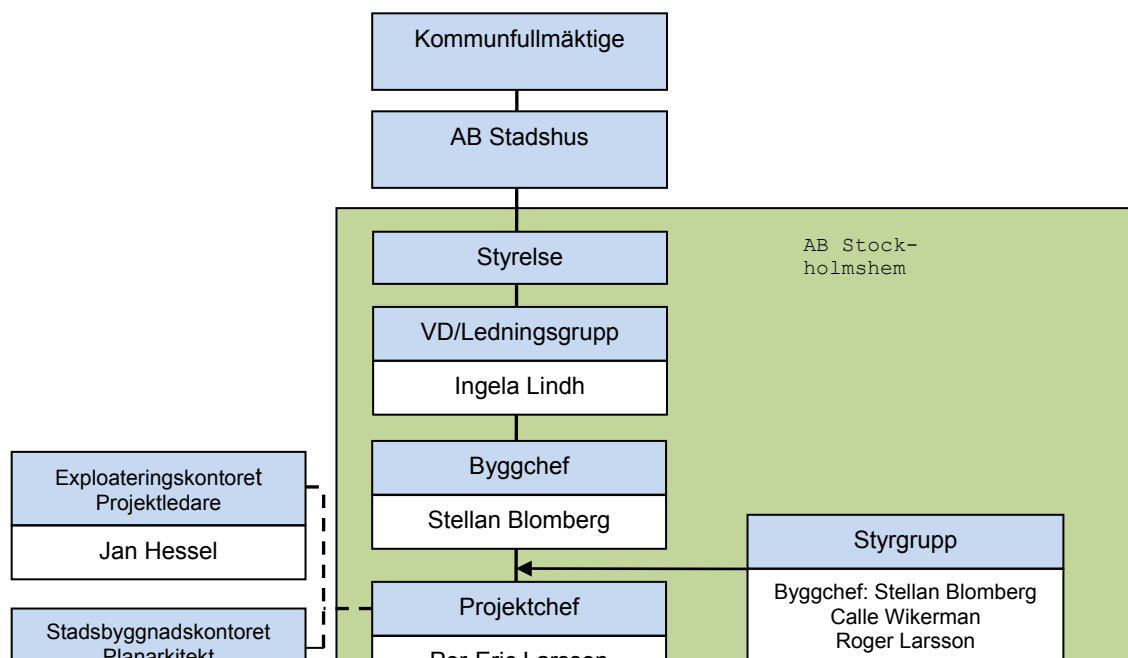
Beskrivning av genomförandet

Projektering genomförs med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter och där processen är uppdelad i tre skeden, program-, system- och bygghandlingskedet. 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 samverkansentreprenad (partnering) med en totalentreprenör.

Organisation



Tidplan

Styrande beslut i nämnder och styrelser

Beslut om markanvisning i Exploateringsnämnden (Årsta 1.1)	2011-04-14
Beslut om start-PM i Stadsbyggnadsnämnden	2010-08-19

Tider i genomförandet

Projektering (ev. skedesindelad)	201109 - 201206
Upphandling byggproduktion	201206 - 201212
Byggproduktion	201301 - 201606
Inflyttning	201410 – 201606

Om upphandlingar måste påbörjas innan taget genomförandebeslut i Kommunfullmäktige kommer dessa att villkoras med KF's godkännande av beslutet.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till, för Golvläggaren 428 Mkr och för Syllen 678 Mkr, varav ingående värden för befintliga byggnader och fastighetsköp 95,7 Mkr.

Hittills upparbetat i projektet är 15 Mkr.

Risker

Ett antal risker har identifierats. Ingen av dessa är bedömda som stora(>9) enligt riskanalys utförd i enlighet med stadens projektmodell.

De risker som har identifierats är enligt nedan:

1. Eftersom detaljplanen ännu inte är klar finns risk att man tvingas minska antalet våningar på Syllens hus. (Synpunkter i Samrådet på hushöjder).
2. Risk att antalet lägenheter minskar om kravet kommer på större gårdar för barnstugorna. Glesare bebyggelse medför att en eller flera huskroppar måste utgå.
3. Planrisk. Planen har inte vunnit laga kraft. Tidsförskjutning på grund av överklagande.
4. Risk för ”dåligt” berg som medför att större volymer berg måste sprängas bort för att uppnå rätt grundläggningsnivåer.
5. Upphandlingsrisk. Svårt att få in ”bra priser” på entreprenaderna på grund av överhettad marknad.

Kommunikation

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

Rapportering

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till byggchefen 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 tertiärrapportering. Vid avvikelse enligt ovan rapporteras särskilt i form av en s.k. lägesredovisning.

Förutsättningar för projektets genomförande

En viktig förutsättning för projektets genomförande är att Kommunfullmäktige godkänner AB Stockholmshems köp av aktierna i AB Syl 3, dvs byggrätten på fastigheten Syllen 3.

AB Stockholmshems styrelse godkände på styrelsemöte den 2011-12-05 ett genomförande av affären. Stockholmshem och säljaren av AB Syl 3 tecknade kontrakt den 2011-12-16, villkorat med godkännande av Kommunfullmäktige.

Investeringsbedömning

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering på cirka 1.106 Mkr i projektet Golvläggaren och Syllen redovisas i bilaga 1 och 2, sekretess.

Förslag till beslut

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att för sin egen del godkänna inriktningen av nybyggnad i projektet Golvläggaren och Syllen för 1.106 Mkr

att hemställa att kommunfullmäktige godkänner förvärv av aktierna i Fastighets AB Syl 3 org.nr 556660-5555 för 64 Mkr

att hemställa att kommunfullmäktige utser ny styrelse för Fastighets AB Syl 3

att hemställa att kommunfullmäktige utser lekmannarevisor och suppleant för denne i Fastighets AB Syl 3

att hemställa att kommunfullmäktige godkänner bolagsordning för Fastighets AB Syl 3,
bilaga 3

att hemställa att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av nybyggnad i projektet
Golvläggaren och Syllen för 1.106 Mkr.

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Stockholm 2012-02-29

Ingela Lindh