

Handläggare

Stadshus AB: Andreas Jaeger
Telefon: 08-508 29 069
SLK: Sverker Henriksson
Telefon: 08-508 29 394

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Genomförandebeslut för AB Stockholmshem gällande ombyggnad av bostäder i Valla torg-området, Årsta, i samband med Stockholms stads EU- projekt GrowSmarter

Stadsledningskontorets och koncernledningens
förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms
Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Stockholmshems ombyggnation av Valla torg-området i
Årsta, till en total investeringsutgift om totalt 565 mnkr inkl.
bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 mnkr,
godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Stockholmshems ombyggnation av Valla torg-området i
Årsta, till en total investeringsutgift om totalt 565 mnkr inkl.
bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 mnkr,
godkänns.
 2. Paragrafen justeras omedelbart

Lars Rådch
Stadsdirektör

Ingela Lindh
VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Stockholmshems område Valla torg, bestående av 302 lägenheter
från början av 1960-talet, har statusbesiktigats och är i stort behov
av genomgripande renovering.

Stockholms stad har blivit utsedd att leda det europeiska prestigeprojektet GrowSmarter. Projektet handlar om hur städer med hjälp av smarta miljötekniklösningar kan skapa fler jobb och växa, samtidigt som de blir mer energieffektiva, lättframkomliga och attraktiva för invånarna. Lösningarna ska testas i olika områden i Stockholm, bland annat i Stockholmsshems område Valla torg i Årsta.

Samrådsförfarande pågår med en samrådsgrupp där representanter från boende, Hyresgästföreningen och Stockholmshem ingår. Stockholmshem samråder om upprustningsnivåer, allmänna utrymmen och utemiljö. Upprustningen kommer att innebära standardhöjande åtgärder som är hyreshöjande.

Hela ombyggnadsprojektet planeras att påbörjas under januari 2016 och bli färdigställt augusti 2018, efter totalt ca 2,5 års byggtid.

Total projektkostnad inkl. mervärdesskatt är beräknad till 565 mnkr inkl. bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 mnkr.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet kommer att bli ett viktigt bidrag i att utveckla och stärka Stockholms internationella konkurrenskraft inom miljöteknik och hållbar samhällsutveckling. Projektet kommer att testa smarta urbana lösningar inom energianvändning, smartare infrastruktur och hållbara leveranser och transporter. Projektet är i linje med bolagets ägardirektiv och kommunfullmäktiges inriktningsmål samt mål för verksamhetsområdet.

Bakgrund

Stockholmsshems område Valla torg, bestående av 302 lägenheter från början av 1960-talet, har statusbesiktigats och är i stort behov av genomgripande renovering.

Stockholms stad har blivit utsedd att leda det europeiska prestigeprojektet GrowSmarter. Projektet handlar om hur städer med hjälp av smarta miljötekniklösningar kan skapa fler jobb och växa samtidigt som de blir mer energieffektiva, lättframkomliga och attraktiva för invånarna.

I GrowSmarter deltar åtta europeiska städer och ett antal miljöteknikföretag. Stockholm, Barcelona och Köln är projektets lighthouse-städer, vilket innebär att visningsområden kommer att finnas i dessa städer. Lösningarna ska testas i olika områden i Stockholm, bland annat i Stockholmsshems område Valla torg i

Årsta. Stadsdelarna i Stockholm har blivit utvalda till visningsområden därför att de anses representativa för många europeiska städer. Andra områden i Stockholm som deltar i projektet i mindre skala är Slakthusområdet och Hammarby Sjöstad.

Ärendet

Fastigheterna inom Valla torg-området är Bjuren 2, Idlången 3, Sävlången 1 och Sävlången 2 med byggnadsår 1961. Idag inrymmer fastigheterna 302 lägenheter fördelade på 2 st. lamellhus med 4 våningar och 4 st. punkthus med 14 våningar. Uthyrbar area för bostäder är 22 954 m². I byggnaderna finns även ett antal lokaler med uthyrbar area 2 583 m².

Nuvarande värme-, vatten-, avloppsledningar och stammar är över 50 år gamla och i behov av utbyte för att reducera och undvika vattenskador. Badrum/våtrum behöver totalrenoveras med nya tätskikt och plattsättning av väggekakel och golvklinker samt tillgänglighetsanpassas. Kök behöver renoveras och anpassas efter stambyten till dagens gällande arbetsmiljö/bänkhöjder, vattensäkerhets- och VVS-branschkrav mm. Kyl/frys behöver bytas och ersättas med nya miljöklassade enheter.

Byggnadernas fasader, fönster, balkongskärmar och tak behöver renoveras. Hissar och tvättstugor förnyas. De gamla VA- och värmeledningarna i mark behöver ersättas. De gamla el-installationerna behöver bytas och anpassas till dagens bransch- och elsäkerhetskrav mm.

Samrådsförfarande pågår med en samrådsgrupp där representanter från boende, Hyresgästföreningen och Stockholmshem ingår. Stockholmshem samråder om upprustningsnivåer, allmänna utrymmen och utemiljö.

Upprustningen kommer att innebära standardhöjande åtgärder som är hyreshöjande. Dessa åtgärder i ombyggnationen har inget samband med Stockholms stads GrowSmarter-projekt förutom tidsaspekten.

För GrowSmarter kommer byggnaderna att upprustas med mer effektiva och hållbara lösningar, exempelvis energisparande fönster, solceller och andra energieffektiviserande tekniska lösningar samt smarta sopsugar. Dessa åtgärder är inte hyresgrundande. De åtgärder som utförs inom GrowSmarter innebär att energianvändningen efter ombyggnad sjunker från 155 till 55 kWh/

m² A-temp, att jämföra med 92 kWh/ m² A-temp vid en mer traditionell ombyggnad.

En visningslokal kommer att iordningställas och fungera som en samlingslokal där hyresgäster, intressenter, industripartners, företrädare för staden och media kan få information.

Hyresgäster evakueras under respektive etapp till utvalda ordinarie lägenheter och till planerade nyproducerade tillfälliga bostäder, med placering i nordöstra delen av Årstafältet. Flyttning och magasinering av möbler mm sker genom flyttfirma och bekostas av Stockholms hem. En ombyggnadskonsulent har avdelats för att ta hand om hyresgästkontakterna. Evakueringsstid för hyresgästerna är beräknad till mellan 8 – 12 månader. Ca 125 lägenheter behöver evakueras under större delen av ombyggnadstiden.

Tidplan

Projektering tillsammans med upphandlad entreprenör har påbörjats i augusti 2015 och slutförs under hösten. Upphandlingar kommer att slutföras efter kommunfullmäktiges godkännande.

Produktion ombyggnad 4 punkthus med planerad produktionsstart januari-februari 2016. Produktion ombyggnad 2 lamellhus med planerad produktionsstart juni-juli 2016. Utflyttning hyresgäster till temporärt boende (evakuering) planeras att starta januari-februari 2016. Återinflyttning av hyresgäster planeras att starta mars 2017. Hela ombyggnadsprojektet planeras att bli färdigställt augusti 2018, efter totalt ca 2,5 års byggtid.

Ekonomi

Genomförandekalkyler för ombyggnad är upprättade inkl. evakuering av boende, ersättningar för störningar av lokaler mm. Total projektkostnad inkl. mervärdeskatt är beräknad till 565 mnkr inkl. bedömt bidrag från GrowSmarter motsvarande 15 mnkr.

Investeringskalkylen är gjord utifrån en medelhyra efter upprustning om ca 1 400 kr/m² och år. För en trea om 77m² innebär det en hyra på 8 983 kr/månad. Hyresförhandlingar pågår.

En detaljerad ekonomisk bedömning av investeringen redovisas i värdeberäkningen, bilaga 2, (SEKRETESS).

Risker

1. Försenat godkännande från hyresgäster samt överklagan.

2. Tillgång till evakueringslägenheter.
3. Bygglov och nyproduktion för temporära/tillfälliga bostäder.
4. Hinder och störningar under produktion.
5. Fördyringar produktion p.g.a. pressad tidplan.

Bolaget arbetar aktivt och systematiskt, enligt stadens projektstyrningsmetod, för att minimera riskerna i projektet.

Uppföljning

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd budget sker till koncernstyrelsen samt kommunfullmäktige i ordinarie tertiärrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större investeringar.

Samordning och uppföljning med staden/Miljöförvaltningen och industripartners för GrowSmarter. KTH ansvarar för en extern utvärdering av EU-projektet GrowSmarter.

Uppföljning för hyresgästerna sker efter färdigställande och inflyttning genom NKI-undersökning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet kommer att bli ett viktigt bidrag i att utveckla och stärka Stockholms internationella konkurrenskraft inom miljöteknik och hållbar samhällsutveckling. Projektet kommer att testa smarta urbana lösningar inom energianvändning, smartare infrastruktur och hållbara leveranser och transporter. Projektet är i linje med bolagets ägardirektiv och kommunfullmäktiges inriktningsmål samt mål för verksamhetsområdet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i området. Marginalerna är dock mycket små i projektet, vilket kräver god kostnadskontroll och adekvata hyresnivåer.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin

styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till sin styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för Stockholmshem
2. Värdeberäkning SEKRETESS