

Handläggare

Stadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Lugnet, etapp 3, del av kv. Vågdalen i Hammarby Sjöstad

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Genomförandet av nyproduktion om ca 113 lägenheter m.m. inom Lugnet etapp 3, till en total investeringsutgift om 360 mnkr, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Genomförandet av nyproduktion om ca 113 lägenheter m.m. inom Lugnet etapp 3, till en total investeringsutgift om 360 mnkr, godkänns.
 2. Paragrafen justeras omedelbart.

Lars Rådch
Stadsdirektör

Ingela Lindh
VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

AB Stockholmshem erhöll under 2012 en markanvisning för att utveckla bostäder mellan Vävar Johans gata samt Skeppsmäklargatan i blivande del av kvarteret Vågdalen. Projektet utgör den tredje etappen inom området Lugnet. Detaljplanen vann laga kraft i november 2015.

Projektet omfattar nybyggnation av ca 113 lägenheter, till en total investeringsutgift om 360 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under första kvartalet 2017 och inflyttning under 2018.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra kompletterande tillskott av hyreslägenheter och ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i bolagets bostadsbestånd.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar det föreslagna tillskottet av en förskola i projektet samt föreslagna cykelplatser samt bilpoolsplatser.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, men i det högre intervallet, vilket motiveras av projektets läge i området. Hyresnivån bedöms rimlig.

Investeringskalkylen anger ett marginellt positivt resultat, men projektets höga kostnadsnivå kommer att kräva en mycket god kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer. Bolaget bör också se över möjligheterna att minska de bedömda kostnaderna.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen kommer följa bolagets föreslagna rapportering till styrelsen och ägaren enligt stadens metodik för uppföljning och styrning av stora projekt.

Bakgrund

I vision 2040 - Ett Stockholm för alla - anges att det ska byggas 140 000 nya bostäder till 2040. I kommunfullmäktiges budget för 2016, med inriktning för 2017 och 2018, anges en ambition om att, inom Stockholms stad, ska 40 000 nya lägenheter byggas fram till 2020. Stadens bostadsbolag ska bidra till att uppnå detta mål genom nyproduktion av 2 500-3 000 lägenheter per år varav AB Stockholms hem har som ambition att successivt dubblera sin nyproduktion till 1000 påbörjande lägenheter per år från 2019.

Projektets investering överstiger 300 mnkr. Enligt stadens riktlinjer för projekt som överstiger denna beloppsgräns ska inriktnings- och genomförandebeslut om investeringarna också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Projektet har i de tidigare skedena haft en mindre omfattning än 300 mnkr vilket gör att det är först

inför genomförandeskedet som beslut behandlas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

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

Ärendet

Mål och syfte

AB Stockholmshem är en etablerad fastighetsägare i Hammarby Sjöstad och förvaltar idag 330 bostäder i området. Det föreslagna projektet innebär en komplettering med nya bostäder i etapp 3 av utbyggnaden i Lugnet. Projektet planeras tillföra 113 lägenheter i storlekarna 1- 5 rok. i AB Stockholmshems fastighetsbestånd, vilket blir ett bra tillskott för en effektiv förvaltningsorganisation. Den planerade bebyggelsen kommer även att inrymma en förskola. Området kommer att utgöra en entré till Sjöstaden.

Den planerade bebyggelsen

Som ett led i bolagets arbete med att uppfylla Stadens Vision 2040 och sina ägardirektiv, sökte AB Stockholmshem år 2012 markanvisning av Exploateringskontoret för fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 och tillsammans med Stadsbyggnadskontoret upprättades en ny detaljplan för området. Detaljplanen antogs i Stadsbyggnadsnämnden i oktober och vann laga kraft i november 2015.

Utbyggnadsetappen Lugnet utgör en koppling mellan det etablerade Hammarby Sjöstad och det nya centrum som håller på att växa fram i Sicklas gamla industriområde i Nacka kommun. Planområdet begränsas av de befintliga gatorna Vävar Johans gata och Båtbyggargatan.



Stockholmshem planerar bygga ett hus mellan Vävar Johans gata samt Skeppsmäklargatan med 113 lägenheter i storlekarna 1-5 r.o.k., varav 50 lägenheter med 1-2 r.o.k.

Huset planeras också inrymma ca 50 garageplatser och drygt 300 cykelplatser. Fyra bilpoolsplatser planeras utmed Vävar Johans gata. Stockholms stad kommer även uppföra en sopsugsterminal bredvid Stockholmshems fastighet.

I projektet inryms även en förskola för 70 barn. Södermalms stadsdelsnämnd har även undersökt möjligheten att inplacera ett gruppboende i fastigheten men har därefter tackat nej.

Kollektivtrafik och service

Området är i dag försörjt med bussförbindelse och spårbunden trafik genom tvärbanan.

Skola finns i Sjöstadsskolan, Vittraskolan samt Lugnets skola. Förskolor finns även i intilliggande kvarter.

Kommersiell service finns primärt längs Hammarby Allé och Lugnets Allé och Sickla köp kvarter nås inom 1 km från kvarteret.

Projektering och entreprenadform

Projekteringen har genomförts med hjälp av ramavtalsupphandlade konsulter där processen är uppdelad i tre skeden; program-, system- och förfrågningskedet. Entreprenaden för mark- och stomme avser att genomföras med generalentreprenad och installationer på totalentreprenad.

Tidplan

Bygglovsansökan har inlämnats i maj 2016 och projektering påbörjas efter sommaren för att upphandling av projektet ska kunna ske vid årsskiftet 2016/2017. Byggproduktionen beräknas starta under första kvartalet 2017 för en inflyttning under 2018.

Ekonomi

Produktionskostnaden för den nya bebyggelsen och markarbeten bedöms totalt uppgå till ca 360 mnkr inklusive moms. Investeringskalkylen anger ett marginellt men positivt resultat.

Organisation

Projektet kommer drivas av AB Stockholmshems avdelning Bygg och Teknik i samarbete med stadens berörda nämnder.

Risker

Byggstart för projektet kan påverkas av byggnadsarbeten för tvärsparvägen som planeras intill fastigheten. En eventuell flytt av en huvudvattenledning kan också påverka projektets tidplan.

Ekonomiska risker som identifierats är främst att byggmarknaden bedöms vara överhettad, vilket kan medföra fördyringar.

Entreprenaden planeras att brytas ned i delar för att hantera dessa risker under projektets genomförande.

Miljö

Den planerade bebyggelsen projekteras utifrån kraven för Miljöbyggnad Silver.

Uppföljning

Rapportering sker regelbundet till nyproduktionschefen eller vid styrgruppsmöten. Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till AB Stockholmshems styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie ekonomirapportering. Vid avvikelse eller på särskild begäran kan rapportering ske genom s.k. lägesredovisningar.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra kompletterande tillskott av hyreslägenheter, i ett område där AB Stockholmshem finns etablerade redan idag. Detta

ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i bolagets bostadsbestånd.

Den föreslagna bebyggelsen ligger i en attraktiv stadsdel som är försörjt med kommunikationer, skolor och kommersiell service. Koncernledningen och stadsledningen ser positivt att projektet även kan bidra till försörjningen av pedagogiska lokaler för att möta stadens behov.

Koncernledningen och stadsledningen välkomnar också volymen föreslagna cykelplatser samt bilpoolsplatser, vilket ligger i linje med stadens ambitioner för en ekologiskt hållbar stadsutveckling.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig i den högre delen av intervallet, vilket är motiverat utifrån det specifika läget i området Hammarby Sjöstad. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna och bruksvärdessystemet som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett marginellt positivt resultat, men projektets höga kostnadsnivå kommer att kräva en mycket god kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer. Bolaget bör också se över möjligheterna att minska de bedömda kostnaderna. Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter att aviserade risker hanteras så de inte avsevärt påverkar projektets tidsplan eller totalekonomi.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen kommer följa bolagets föreslagna rapportering till styrelsen och ägaren enligt stadens metodik för uppföljning och styrning av stora projekt.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Stockholmshem
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Stockholmshem
3. Investeringskalkyl Lugnet AB Stockholmshem (SEKRETESS)