

Handläggare

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

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i Skärholmen

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Inriktningen för nyproduktion av huvudkontor åt AB Stockholmshem samt ca 100 bostäder till en total investering om 405 mnkr inkl. moms godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Inriktningen för nyproduktion av huvudkontor åt AB Stockholmshem samt ca 100 bostäder till en total investering om 405 mnkr inkl. moms godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Stadsdirektör/ VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i arbetet med att uppfylla Stockholms stads beslut om att lokalisera bolagets huvudkontor till Skärholmen, att bolaget ska investera 405 mnkr i nyproduktion av ett nytt huvudkontor samt ca 100 bostäder i Skärholmen. Beslut i ärendet ska godkännas av Stockholmshems styrelse, koncernstyrelsen och av kommunfullmäktige.

Under 2016 har Stockholms stad även initierat projektet Fokus Skärholmen som syftar till att nyttja den utvecklingspotential som finns i stadsdelen. Målet är att bygga 4.000 bostäder i området och responsen från byggherrarna har varit mycket positiv, vilket stärker förutsättningarna och den fortsatta utvecklingen i området.

Projektet är att definiera som ett stort projekt (>300 mkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar om projektet i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild redovisning, till styrelse och koncernledning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Bakgrund

I februari 2013 fattade Stockholms stads kommunstyrelse beslut om att lokalisera vissa av stadens förvaltningar och bolag till ytterstaden. De nya lokaliseringarna skulle bl.a. bidra till att lokalanvändningen för stadens verksamheter effektiviseras, att fler arbetsplatser skapas i ytterstaden och att större underlag för service skapas samt att mark för bostäder i innerstaden frigörs. Enligt ärendet skulle Stockholmshems huvudkontor etableras i centrala Skärholmen och beslutet har därefter kompletterats med ägardirektiv med samma innebörd till Stockholmshem.

Stockholmshem påbörjade därefter ett visions- och konceptarbete för flytt av huvudkontoret. Det omfattade workshops under 2013-2014 med deltagare från kulturella och kreativa näringar-, fastighets- och arkitekturbranschen, delar av det privata näringslivet samt företrädare för Stockholms stad.

Under hela perioden från 2013-2016 har Kulturhuset Stadsteatern - och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) - haft ett uppdrag att medverka i arbetet för att utveckla Skärholmen i samarbete med Stockholmshem.

Kulturhuset Stadsteatern har därefter i kommunfullmäktiges budget för 2015 fått ett ägardirektiv att utreda förutsättningarna att utveckla verksamheten i Skärholmen till ett kulturhus.

En nuläges- och platsanalys av Skärholmen genomfördes för att utreda olika lokaliseringsmöjligheter för Stockholms shems nya huvudkontor och fokus landade på ombyggnation och komplettering av Skärholmens gymnasium. SISAB har uppdrag att bistå med en möjlighet till förvärv av den befintliga gymnasiebyggnaden.

Under 2014 var huvudinriktningen för Stockholms shem att förvärva hela gymnasiet eftersom verksamheten i fastigheten var minskande. Oavsett fastighetens slutliga utformning startades ett analysarbete under 2015 avseende bolagets kommande lokalbehov.

Under 2015 ändrades bedömningen och större delen av det gamla gymnasiet behövdes för utbildningsnämndens behov. En mindre del skulle dock vara möjligt för Stockholms shem att förvärva, det s.k. Annexet. Samtal har under 2016 förts med SISAB som arbetat för att möjliggöra en försäljning av del av tomträtten Måsholmen 21. En förutsättning för en sådan försäljning är att utbildningsnämnden, till rimliga villkor, kan finna ersättningslokaler för den verksamhet som idag bedrivs i Annexet.

Stockholms shem startade ett utredningsarbete och konstaterade i början av 2016 att den aktuella delen av tomträtten skulle kunna vara lämplig för nyproduktion av ett högre hus med kontor och kommersiell yta i de nedre våningsplanen samt ett stort antal våningar för bostäder. Det ursprungliga förslaget omfattade 24 våningar och redovisades i bolagets styrelse den 4 februari 2016.

Under 2016 har Stockholms stad även initierat projektet Fokus Skärholmen, Projektets mål är att 4 000 nya bostäder ska byggas i stadsdelarna Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng med tillhörande förskolor och skolor, närservice, mötesplatser och satsningar på parker och grönområden.

I juni 2016 beslutade kommunfullmäktige om ”Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm- Strategi för genomförande av åtgärder” (Stockholms shem har i detta beslut fått uppdrag att bidra till att utveckla Fokus Skärholmen till profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling).

Bilden av Skärholmen, som framträtt i Stockholms shems visions- och konceptutvecklingsarbete med övriga berörda aktörer, visar på en outnyttjad utvecklingspotential för stadsdelen. Många byggherrar

har också ansökt om markanvisning inom ramen för Fokus Skärholmen, vilket har bekräftat områdets utvecklingspotential.

Under 2016 har sonderande möten genomförts med Kulturhuset Stadsteatern samt med några ytterligare intressenter inom kultursektorn. Först efter att ett inriktningsbeslut har fattats kan nya mer konkreta diskussioner föras med Kulturhuset Stadsteatern och andra intressenter.

Projektet

Ambitionen är att den planerade bebyggelsen ska bli en märkesbyggnad och en högkvalitativ målpunkt i Skärholmen centrum. Besked från Luftfartsverket ger att ett hus på 24 våningar inte är möjligt att bygga utan istället planeras maximalt 18 våningar, vilket utgör nuvarande förslag för inriktningsbeslut.

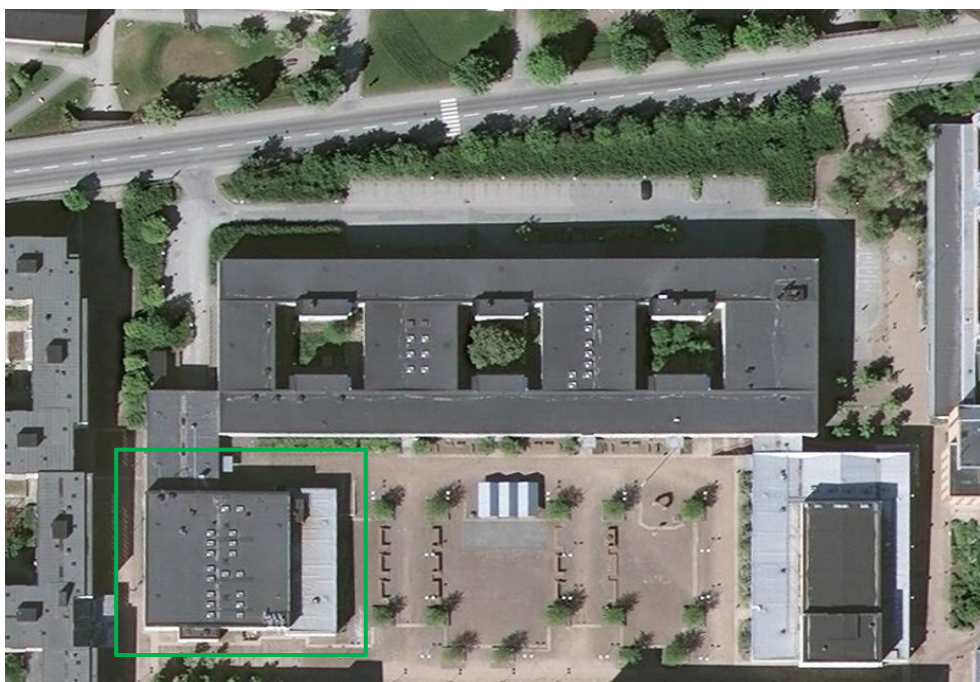


Bild 1 Annexet, f.d. Fordonsgymnasiet

Förslaget innebär att en ny byggnad uppförs innehållande 4 våningar kontors- och verksamhetslokaler, varav en souterrängvåning samt 14 våningar med bostäder och teknikutrymmen. Totalt omfattar projektet ca 4700 kvm lokalyta samt ca 100 små lägenheter. Antal lägenheter och lägenhetsstorlekar kan förändras utifrån marknadsanalyser som kommer att utföras.

Parkering bedöms lösas genom parkeringsköp på befintliga P-platser.

Befintlig byggnad innehållande lokaler för fordonsteknisk utbildning rivs. En förutsättning för detta att utbildningsnämnden, till rimliga villkor, kan finna ersättningslokaler för den verksamhet som berörs.

Inom arbetet med Fokus Skärholmen planerar Stockholms hem fortsatt att vara aktivt i det dagliga, långsiktiga arbetet för ökad trygghet och attraktivitet i området, tillsammans med bl.a. stadsdelsförvaltningen.

Även inom det Lokala Utvecklingsprogrammet (LUP) kommer relevanta satsningar att identifieras och drivas gemensamt av stadens berörda aktörer. Genom att Stockholms hem bygger ett nytt huvudkontor och lokaliserar stora delar av verksamheten till Skärholmen visas att området prioriteras.

Mål och syfte

I Stockholms Stads Vision 2040 – Ett Stockholm för alla – anges ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och är en levande stad där alla kan bo. Enligt kommunfullmäktiges Vision och budget är det långsiktiga målet att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2030. Stockholms hem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål genom byggstart av drygt 500 lägenheter under 2016. Bolaget ska från 2017 successivt dubblera sin nyproduktionstakt till år 2019 till ca 1 000 byggstartade lägenheter per år.

Konceptet för Stockholms hems nya huvudkontor har arbetats fram sedan 2014 med utgångspunkt att bidra till Skärholmens utveckling och utifrån det starka kulturliv som redan finns i Skärholmen. Stockholms hems och Kulturhuset Stadsteaterns satsningar i detta projekt kommer att utveckla och stärka stadsdelen ytterligare.

I projekt Fokus Skärholmen har 30 olika byggherrar ansökt om markanvisning, varav Stockholms hem är en. Bolagets nya huvudkontor med både bostäder och lokaler i Skärholmens centrum ger förutsättningar att bli ett pilotprojekt utifrån bolagets uppdrag i Skärholmen.

samlökaliseras i det nya kontoret. Totalt rör det sig om ca 230 personer.

Satsningar ska även genomföras i den publika miljön runt centrum kopplat till det lokala utvecklingsprogrammet och Fokus Skärholmen. Den fortsatta projektutvecklingen planeras innehålla dialog med skärholmsborna och lokala aktörer om hur projektet kan bidra till en mer levande och tryggare stadsdel.

Tidplan

Start PM planeras till våren 2017 och en antagen detaljplan till hösten 2018. Byggstart under bedöms till hösten 2019 och första inflyttning under 2022.

Ekonomi

Projektet innebär en investering om 405 mnkr. Investeringskalkylen redovisar ett svagt resultat utifrån nu rådande förutsättningar. Bolaget bedömer dock att projektet på sikt kan ge en affär i balans. Utifrån en försiktighetsprincip har nuvarande värdeberäkning inte tagit hänsyn till att det är Stockholmshem som främst utnyttjar ytorna, vilket ger en lägre affärsrisk.

Övriga relevanta kriterier bedöms på sikt utvecklas positivt mot bl.a. lägre marknadsmässiga direktavkastningskrav genom områdets ökande attraktivitet. Bedömningen är därför att byggnaden som projektet omfattar kommer att ge en tillfredsställande avkastning när den står färdig. Satsningen inom ramen för Fokus Skärholmen bedöms bidra till detta.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

Miljö

Miljö- och energikrav enligt Miljöbyggnad Silver för projektet planeras.

Risker

Några risker som identifieras i projektet är att detaljplanen kan överklagas, vilken kan påverka omfattning och tidplan. Kostnaderna kan också öka då erfarenheter från höga hus, och på motsvarande sätt konkurrensen, är begränsad. Om inte parkeringsköp blir möjligt kan det innebära en fördyrande garagelösning.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till styrgruppsmöten och möten med ansvariga chefer inom bolaget. Rapportering av projekt som löper enligt plan sker genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertialrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större investeringar. Vid avvikelser eller vid särskild begäran görs uppföljning genom särskilda lägesredovisningar.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att Stockholmshem, genom detta förslag till inriktningsbeslut för nytt huvudkontoret, uppfyller stadens beslut och bolagets ägardirektiv. Projektet kan ge bolaget moderna och effektiva lokaler där stora delar av bolagets verksamhet samlokaliseras, vilket kan ge en positiv utveckling av fokus på kundnytta och gemensamma processer.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det föreslagna projektet, som innebär en ny lokalisering i ytterstaden av Stockholmshems huvudkontor, medför ett välkommet tillskott av både hyreslägenheter och arbetsplatser i ett av stadens fokusområden för utveckling. Projektet följer intentionerna av kommunfullmäktiges beslut om strategi för genomförande av Kommissionen för social hållbarhet, som pekat ut Skärholmen som pilotområde. Projektet står också i samklang med inriktningen i stadens översiktsplan. Projektet kan också bli ett viktigt tillskott inom Fokus Skärholmen och ger en möjlighet att föra en dialog med skärholmsborna och lokala aktörer om hur Skärholmen kan bli en tryggare och mer levande stadsdel. Det är positivt för Stockholmshems övriga hyresgäster i området.

Genom Stockholmshems samarbete med andra aktörer i Skärholmen - som Kulturhuset Stadsteatern, stadsdelsförvaltningen, andra förvaltningar och bolag och Skärholmens Fastighetsägareförening - skapas också ytterligare förutsättningar för utvecklingen inom ramen för Fokus Skärholmen, vilket ligger i linje med uppdraget från kommunfullmäktige.

Lokaliseringen av Stockholmshem ger också goda förutsättningar för en effektiv förvaltning, då bolaget har ca 32 procent av bostäderna i sydväst och ca 64 procent i söderort. Detta ger goda förutsättningar till en effektiv förvaltning även av de tillkommande lägenheterna i projektet.

Flytten av huvudkontor och övriga verksamheter medför att kontorslokaler vid Hornsgatan och mark i Solberga frigörs. Inför genomförandebeslutet anser stadsledningskontoret och koncernledningen att bolaget fortsatt måste arbeta aktivt med att minska riskerna. Vidare behöver bolaget säkerställa att investeringsresultatet uppnår balans eller överskott genom den positiva utveckling som förväntas i området samt en kostnadseffektiv byggprocess.

De redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms vara marknadsmässiga. Investeringskalkylen anger dock en risk för underfinansiering utifrån nu rådande förutsättningar. Bolaget uppmanas därför att verka för lägre produktionskostnader och att bevaka utvecklingen avseende övriga marknadsförutsättningar såsom marknadsmässiga direktavkastningskrav m.m.

Utbildningsnämnden måste, till rimliga villkor, finna ersättningslokaler för den verksamhet som berörs. I det sammanhanget bör förslaget bedömas ur ett helhetsperspektiv med kommunkoncernnyttan i fokus.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det tidiga beslutsskedet kan motivera att ett inriktningsbeslut ändå kan fattas, med hänsyn till den positiva prognos som finns för området genom de satsningar som pågår och som det föreslagna projektet kan medverka till.

Det finns risker som aviseras i projektet som kan påverka främst tidplanen, bl.a. detaljplaneprocessen och krav på den planerade bebyggelsen. Samtliga stadens berörda bolag och förvaltningar som kan påverka förutsättningarna bör samverka kring för att motverka dessa risker.

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 om projektet i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
2. Utdrag ur protokoll vid Stockholmshems styrelse 2016-12-08
3. Kalkyl (SEKRETESS)