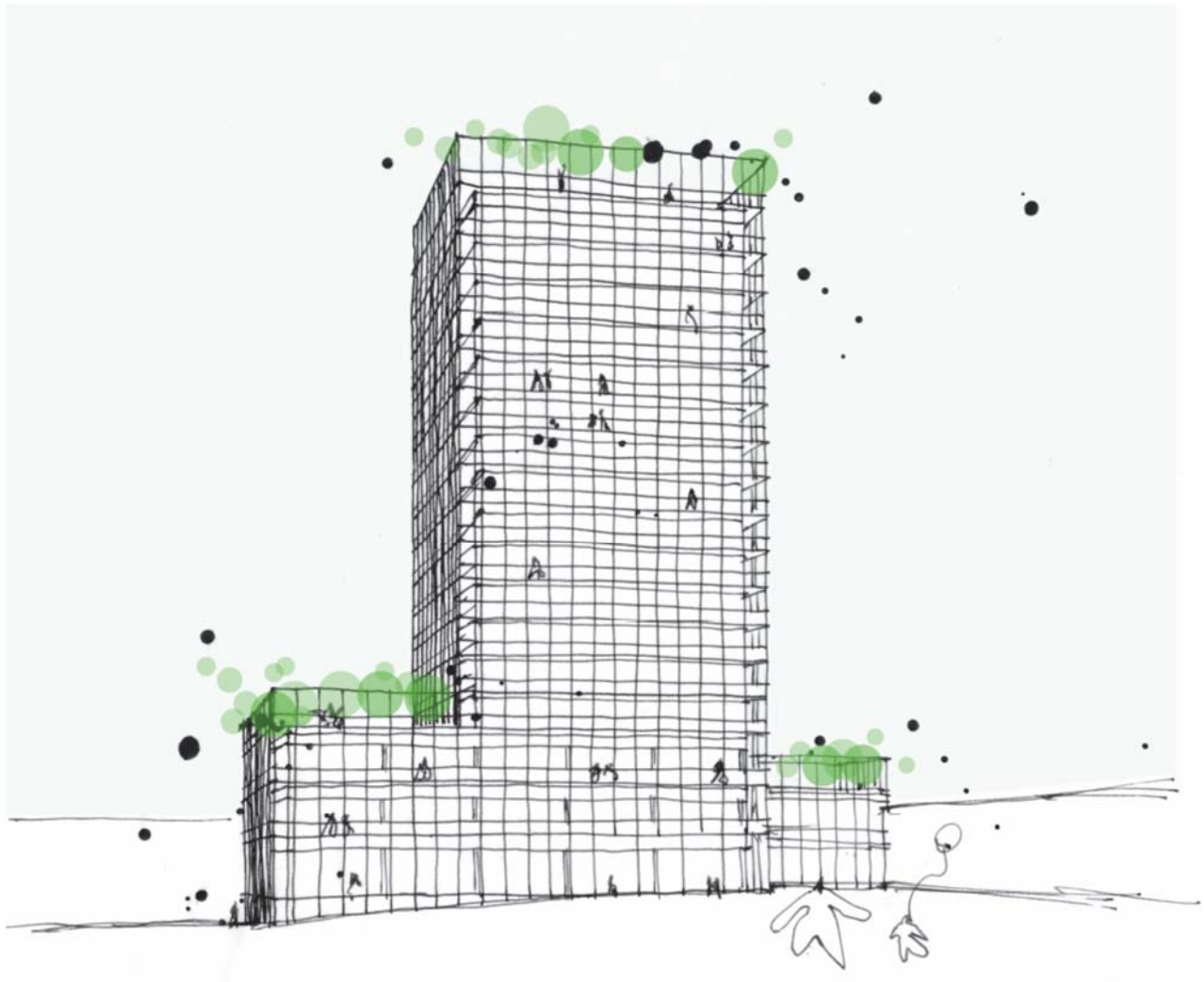


Handläggare: Patrik Andersson
E-post: Patrik.andersson@stockholmshem.se
Telefon: 08-50839201

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i Skärholmen

Inriktningsbeslut för nytt huvudkontor samt bostäder



Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation av huvudkontor åt AB Stockholmshem samt ca 100 bostäder till en total investeringsutgift om 405 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnation av huvudkontor åt AB Stockholmshem samt ca 100 bostäder till en total investeringsutgift om 405 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.

Eva Nygren
VD

Patrik Andersson
Avdelningschef Bygg & Teknik

Sammanfattning

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

Bakgrund

I februari 2013 fattade Stockholms stads kommunstyrelse beslut om att lokalisera vissa av stadens förvaltningar och bolag till ytterstaden. Stockholmshem var ett av de namngivna bolagen. Motiveringen till beslutet var att de nya lokaliseringarna skulle bidra till att:

- Lokalanvändningen för stadens verksamheter effektiviseras
- Fler arbetsplatser skapas i ytterstaden
- Mark för bostäder i innerstaden frigörs
- Större underlag för service skapas
- Andra privata och offentliga aktörer inspireras

Enligt beslutet skulle Stockholmshems huvudkontor förläggas till centrala Skärholmen. Beslutet har sedan kompletterats med ägardirektiv med samma innebörd till Stockholmshem.

Programarbete

Stockholmshem påbörjade i maj 2013 ett visions- och konceptarbete som grund för en flytt av huvudkontoret. Viktiga delmoment utgjordes av fem workshops under första året med deltagare från kulturella och kreativa näringar -, fastighets- och arkitekturbranschen, delar av det privata näringslivet samt företrädare för Stockholms stad.

Huvudsyftet med dessa workshops var att få input till det koncept som arbetet med det nya huvudkontoret skulle baseras på. Ett flertal individuella möten med olika aktörer och nyckelpersoner i stadsdelsområdet har genomförts. Bilden av Skärholmen som framträtt är övervägande positiv och visar på en outnyttjad utvecklingspotential för stadsdelen. Intresset från de många byggherrar som ansökt om markanvisning inom ramen för Fokus Skärholmen har också tydligt bekräftat områdets utvecklingspotential.

Konceptet

Konceptet arbetades fram under 2014 med utgångspunkt i hur det nya huvudkontoret kan bidra till Skärholmens utveckling. Huvudpunkterna var:

- Att kulturen ska spela en nyckelroll. Detta har också stärkts och förtydligats i och med stadens ägardirektiv till Kulturhuset Stadsteatern att undersöka möjligheten att utveckla den befintliga teaterverksamheten i Skärholmens centrum till ett kulturhus. Utgångspunkten är det starka kulturliv som redan finns i Skärholmen och som med stöd från Stockholmshem och Kulturhuset Stadsteatern kan bidra till att utveckla stadsdelen ytterligare.
- Att satsningar ska genomföras i den publika miljön för att utveckla och förbättra den befintliga miljön runt centrum.
- Att den fortsatta projektutvecklingen bör innehålla en dialog med skärholmsborna och lokala aktörer om hur projektet kan bidra till att göra Skärholmen till en mer levande och samtidigt en tryggare stadsdel.

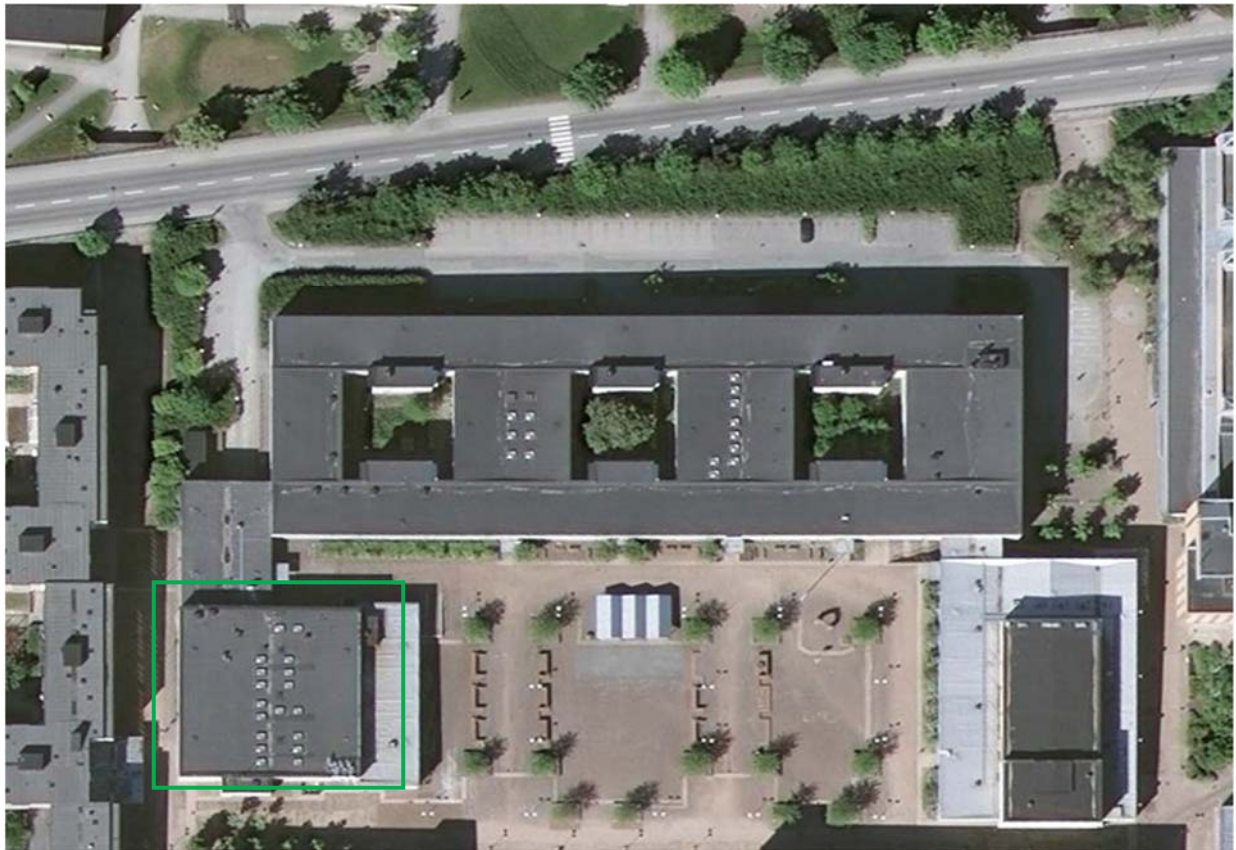
Val av plats och fastighet

Utöver workshops och individuella möten genomfördes tidigt en nuläges- och platsanalys av Skärholmen för att utreda olika lokaliseringsmöjligheter för Stockholmshems nya huvudkontor. Ett antal olika placeringar i centrala Skärholmen undersöktes, främst ur nybyggnadsperspektiv. Bland annat prövades höga kontorshus för en liten påverkan på den befintliga planstrukturen i centrum.

Efter undersökning av möjliga byggplatser kring Skärholms- och Måsholmstorget landade fokus på ombyggnation och komplettering av Skärholmens gymnasium. En vidareutveckling av en befintlig, välbyggd fastighet skulle ge stora möjligheter för moderna och hållbara lösningar.

Under 2014 var därför huvudinriktningen från Stockholmshems sida att förvärva hela gymnasiet för att successivt kunna bygga om hela fastigheten för sina egna lokalbehov och eventuella andra hyresgäster – främst Kulturhuset Stadsteatern. Verksamheten i Skärholmens gymnasium var då minskande och flera av de kvarvarande hyresgästerna hade planer att flytta.

Under 2015 ändrade dock Utbildningsförvaltningen sin bedömning och konstaterade att de skulle behöva större delen av det gamla gymnasiet för nya behov. En mindre del – det gamla fordonsgymnasiet som markerats på bilden nedan – skulle dock vara möjligt för Stockholmshem att förvärva.



'Annexet' (Fordonsgymnasiet)

Stockholmshem startade då ett utredningsarbete och kunde i januari 2016 konstatera att tomten skulle kunna vara lämplig för nyproduktion av ett högre hus med några våningar kontor/kommersiell yta i botten och ett stort antal våningar för bostäder. Det ursprungliga förslaget var på totalt 24 våningar och redovisades för bolagets styrelse den 4 februari 2016.

Under 2016 har arbetet fortsatt med att skapa en yt- och kostnadseffektiv fastighet som samtidigt ger ett så kraftfullt visuellt uttryck som möjligt. Ambitionen är att huset ska bli en märkesbyggnad och en högkvalitativ målpunkt. Arbetet har utgått från besked från Luftfartsverket att ett hus på 24 våningar inte är möjligt att bygga utan istället maximalt 18 våningar. Resultatet är nuvarande förslag som är föremål för det aktuella inriktningsbeslutet.

Under 2016 har Stockholms stad 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. 30 olika byggherrar har ansökt om markanvisning inom Fokus Skärholmen, varav Stockholmshem är en. Stockholmshems nya höga hus med både bostäder och kontor i Skärholmens centrum har stora förutsättningar att bli en kraftfull profilbyggnad inom – och för hela – Fokus Skärholmen.

Inom ramen för arbetet med Fokus Skärholmen är och kommer Stockholmshem att vara aktivt också i det dagliga, långsiktiga arbetet för att nå målen om ökad trygghet och attraktivitet. Vi deltar tillsammans med Stadsdelsförvaltningen och andra i arbetet med att inom ramen för det

Lokala Utvecklingsprogrammet identifiera och driva satsningar som kan bidra till Stockholms övergripande mål om ett Stockholm för alla. Genom vårt nya hus och att vi lokaliserar stora delar av vår verksamhet till Skärholmen visar vi också i handling att vi vill prioritera och finnas i området samt arbeta för att nå de övergripande mål som Fokus Skärholmen ska bidra till.

Stockholmsheims eget kontorsbehov

Oavsett fastighetens slutliga utformning behövde analyser göras utifrån företagets behov. Det arbetet startade under 2015. Utöver medarbetarna på huvudkontoret på Södermalm så ska Teknikenheterna i Solberga och distriktskontoret i Skärholmen samlokaliseras i det nya kontoret. Totalt rör det sig om ca 230 personer.

Under våren 2016 har fas 1 av planerade analyser genomförts i form av workshops med ledningsgrupp och en operativ styrgrupp bestående av nyckelpersoner som också representerar företags olika avdelningar. I fas 1 ingick även beläggningsanalyser och enkäter om dagens arbetssätt och vilka frekventa samband det finns mellan avdelningar och enheter. Fas 2, som omfattar en fortsatt konkret utformning, startar när en tydlig tidplan för byggnationen tar form.

Samverkansparter/andra hyresgäster

Under hela perioden har Kulturhuset Stadsteatern - och SISAB - haft ett uppdrag att medverka i arbetet för att utveckla Skärholmen i samarbete med Stockholmshem. Kulturhuset Stadsteatern har haft i uppdrag att undersöka möjligheterna att utveckla dagens teaterverksamhet till att omfatta ett kulturhus i Skärholmens centrum och SISAB att bistå med möjligt fastighetsförvärv. Samtal har under året förts med SISAB som arbetat för att möjliggöra en försäljning av fastigheten.

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

Nyproduktionsförslaget

Förslaget innebär att en ny byggnad uppförs innehållande 4 våningar kontors- och verksamhetslokaler, varav en souterängvåning samt 14 våningar med bostäder och teknikutrymmen. Befintlig byggnad innehållande lokaler för fordonteknisk utbildning rivs. Totalt omfattar projektet ca 4700 kvm lokalyta samt 5100 kvm bostadsyta preliminärt fördelat på cirka 100 små lägenheter. Antal lägenheter och lägenhetsstorlekar kan komma att förändras under projekteringen då mer utvecklade marknadsanalyser kommer att utföras.

Parkering förväntas att kunna lösas genom parkeringsköp på befintliga parkeringsplatser.

Affären och befintliga fastigheter

Av bifogad, sekretessbelagd, värdeberäkning framgår bedömningen av detta investeringsprojekt. Med de parametrar som vi idag använder i värdeberäkning så innebär detta projekt en något svag avkastning men bolaget kan med fog förvänta sig en affär i balans. I värdeberäkningen har det inte tagits hänsyn till att det är Stockholmshem som främst

kommer att utnyttja ytorna för överskådlig framtid varför den affärsmässiga risk (avkastningskrav) som vi lagt in som utgår från en generell uthyrningsrisk ger en sämre bild än vi har anledning att utgå ifrån. Vi noterar även att alla relevanta kriterier t ex sjunkande avkastningskrav och stigande hyresnivåer pekar åt rätt håll. Vår bedömning är att fastigheten under många år kommer att ge en tillfredsställande avkastning när den står färdig. Den av staden initierade satsningen inom ramen för Fokus Skärholmen kommer sannolikt också bidra till detta, t ex genom fortsatt stigande fastighetsvärden och sjunkande avkastningskrav.

Med denna flytt uppfyller bolaget tidigare beslut och nuvarande ägardirektiv. Bolaget kommer att få effektiva och moderna lokaler där vi kan samordna stora delar av vår verksamhet vilket kommer att ha en positiv effekt på bolagets utveckling och ge en ännu större utväxling i det fokus på kundnytta och gemensamma processer och samarbete som var tanken med skapandet av bolagets nuvarande organisation.

Med flytten blir Stockholmshem också en ännu mer aktiv aktör i stadens utveckling. Genom att bidra med nya bostäder, flera arbetstillfällen och genom att samarbeta med andra aktörer i Skärholmen - som Kulturhuset Stadsteatern, Stadsdelsförvaltningen, andra förvaltningar och bolag och Skärholmens Fastighetsägareförening - skapar vi ytterligare förutsättningar för en tydlig och positiv utveckling inom ramen för Fokus Skärholmen.

Genom flytten av huvudkontor och övriga verksamheter frigörs kontorsyta på Hornsgatan och markyta i Solberga. På Hornsgatan omfattar det ca 4 500 kvm kontorsyta som öppnar för flera möjligheter att använda fastigheten. En möjlighet är till exempel att genom en bytesaffär skapa möjligheter till nyproduktion av bostäder, en annan möjlighet är att bolaget utvecklar fastigheten genom ombyggnad till lämplig verksamhet. En kommande analys ger svar på vilka möjligheter som blir de bästa. I Solberga kommer bolaget se över möjligheterna att använda marken för kompletterande nyproduktion.

Tider

Start PM planeras till Q1 2017 och en antagen detaljplan till Q3 2018. Byggstart under Q3 2019 och första inflyttning under 2022.

Miljö

Miljö- och energikrav enligt Miljöbyggnad Silver för projektet planeras.

Risker

Några risker som identifieras i projektet är;

- Att detaljplanen överklagas vilken kan påverka omfattning och tider
- Att kostnaderna ökar då erfarenheten från höga hus är begränsad och konkurrensen därmed sämre
- Att parkeringsköp inte blir möjligt vilket innebär fördyrande garagelösning

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Stockholmshem och för Staden då projektet skapar effektivare lokaler för Stockholmshem, fler arbetsplatser och verksamheter i ytterstaden samt att mark- och kontorsytor kan frigöras i Solberga och i innerstaden, vilket kan bidra till ytterligare

bostadsproduktion. Vidare tillförs drygt 100 nyproducerade hyresrätter som bidrar till Stockholms stads nyproduktionsmål.

Projektet blir ett viktigt tillskott inom Fokus Skärholmen och ger en möjlighet att föra en dialog med skärholmsborna och lokala aktörer om hur Stockholmshem kan bidra till att göra Skärholmen till en mer levande och samtidigt en tryggare stadsdel.

Bilagor

1. Bilaga 1 Värdeberäkning daterad 2016-11-17 (SEKRETESS)