

Utlåtande 2012:19 RI+V (Dnr 316-2219/2011)

AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom kvarteret Bjällerkransen 5 i Västertorp, kvarteret Grimman 6 på Södermalm och kvarteret Linaberg 19 i Annedal/Mariehäll
Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Investeringen om 336 mnkr i projektet kvarteret Bjällerkransen i Västertorp godkänns.
2. Investeringen om 740 mnkr i projektet kvarteret Grimman på Södermalm godkänns.
3. Investeringen om 886 mnkr i projektet kvarteret Linaberg 19 i Annedal/Mariehäll godkänns.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

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 för 100 000 nya lägenheter fram till 2030 och stadens bostadsbolag däribland AB Stockholmshem ska bidra till att uppnå detta mål.

Ärendet behandlar tre nyproduktionsprojekt som totalt omfattar 799 nya hyreslägenheter, gruppboende och lokaler. Lokalerna kommer bl.a. att inhysa förskolor, butiker och caféer. Därtill byggs även parkeringsgarage.

Beredning

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

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm.

Våra synpunkter

Stockholm växer just nu med en takt som nästan saknar historiskt motstycke. Allt fler vill bo och verka i Stockholm vilket är glädjande. Utvecklingen ställer dock stora krav på bostadsbyggandet i Stockholm, för så väl privata byggare som för stadens bolag.

Att AB Stockholmshem nu kan starta bygget av 799 nya hyresrätter är både viktigt och välkommet. Varje bostad behövs för att kunna matcha det behov som finns och stadens fastighetsbolag bör, där det är möjligt, vara med och bidra till att utbudet av bostäder ökar i Stockholm.

Det är även positivt att projektet Bjällerkransen 5 är i linje med AB Stockholms hems ägardirektiv, att vara Stiftelsen Hotellhem behjälplig i byggandet av bostäder samt att butikslokaler, gruppboende och förskolor planeras i de olika projekten.

Vi föreslår därför att kommunfullmäktige godkänner föreliggande projektinvesteringar.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Investeringen om 336 mnkr i projektet kvarteret Bjällerkransen i Västerterp godkänns.
2. Investeringen om 740 mnkr i projektet kvarteret Grimman på Södermalm godkänns.

3. Investeringen om 886 mnkr i projektet kvarteret Linaberg 19 i Annedal/Mariehäll godkänns.

Stockholm den 8 februari 2012

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ylva Tengblad

ÄRENDET

De tre investeringsprojekten omfattar 799 hyreslägenheter med tillkommande gruppboende och lokalytor om cirka 3 500 kvm. Lokalerna kommer bl.a. att inhysa förskolor, butiker och caféer. Därtill byggs även parkeringsgarage.

Nedan beskrivs hur ett genomförande av de tre nybyggnadsprojekten kommer att hanteras.

Bjällerkransen 5

De befintliga byggnaderna på fastigheten rivs på grund av att de är i dåligt skick samt att de är ineffektiva för dagens krav på verksamheten.

Nyproduktionen består av två lamellhus i fyra våningar mot Västertorpsvägen samt en sammanhängande byggnad i fem respektive fyra våningar i fastighetens södra del. På det sättet skapas en skyddande gårdsbildning mot trafikbuller från E4:an och som samtidigt ger en miljö med bra insyn och koppling till Västertorpsvägen.

Lamellhusen mot Västertorpsvägen innehåller, enligt förslaget, trerumslägenheter. Husen blir fyra våningar höga, får entréer mot gatan och anpassas i utformning till befintlig bebyggelse.

I den större byggnaden mot E4 planeras enkelrum. Lägenheterna vänds in mot gården samt mot öster och väster och huset får en bemannad reception med ingång från gården för att öka tryggheten för de boende samt personalutrymmen och matsal med tillagningskök. Byggnaden blir fem våningar mot E4:an och fyra i de tre flyglarna mot gården.

Byggnaderna och lägenheternas utformning har projekterats i samarbete med SHIS för att skapa ett bra, tryggt och rationellt boende för deras hyresgäster och för verksamheten.

Lägenhetsfördelning för respektive lägenhetstyp:

1 RoK	26 kvm	230 st
2 RoK	60 kvm	2 st
2 RoK	63 kvm	2 st
2 RoK	67 kvm	2 st
3 RoK	79 kvm	40 st
Totalt blir det 276 lgh		

Lokaler:

Personalutrymmen	400 kvm
Lokal för tillagningskök och matsal	100 kvm

Det planeras också för tvättstugor och mobil sopsug.

Parkering:

Parkering utgörs av markparkering på egna fastigheten.

Grimman 6

Kvarteret är beläget på Södermalm i Stockholms innerstad. Kringliggande gator är Wollmar Yxkullsgatan, Timmermansgatan och Maria Prästgårdsgata.

Genom projektet utvecklas ett relativt nedgånget kvarter med låg trygghetskänsla till ett attraktivt innerstadsområde med möjligheter till en levande gatumiljö. I området skapas 192 moderna hyresbostäder i en blandad miljö bestående av både gamla och nya hus. Vidare skapas två gruppboenden med fem lägenheter vardera, en ny förskola med fyra avdelningar samt butikslokaler ut mot gatan.

Lägenhetsfördelning för respektive lägenhetstyp:

1 RoK	34 kvm	4 st
2 RoK	54 kvm	63 st
3 RoK	75 kvm	69 st
4 RoK	109 kvm	55 st
5 RoK	114 kvm	1 st

Totalt blir det 192 lägenheter plus 10 lägenheter inom gruppboende.

Gruppboende:

Två gruppboenden bestående av fem lägenheter per gruppboende. Lägenhetsstorlekarna inom gruppboendet varierar mellan 40 till 48 kvm. Total yta för gruppboende inklusive gemensamhetslokaler är 592 kvm.

Lokaler:

Förskola	858 kvm
Lokaler för butik	675 kvm
Hyresgästlokal	86 kvm

Parkeringsgarage:

Garagets storlek är 2 520 kvm och rymmer ca 90 parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,5 p-platser. Utöver parkering i garage blir det kantstensparkeringsplatser på gata.

Linaberg 19

Projektet omfattar rivning av de befintliga industribyggnaderna på fastigheten Linaberg 19 samt nybyggnation av 331 bostadslägenheter och tre lokaler.

Stadsdelen Mariehäll genomgår för närvarande en omvandling från att vara ett arbets- och bostadsområde i Stockholms utkant, till att bli en del av stadens utvidgade kärna. Idag är exploateringsstrycket för bostäder stort i stadsdelen, vilket delvis drivs på av de två planerade tvärbanelinjerna mot Solna och Kista som båda kommer att trafikera stadsdelen. Det har avslutats planarbeten för ca 2 500 lägenheter i Mariehäll, varav huvuddelen planeras i den nya stadsdelen Annedal och dess närområde.

De planerade nya bostäderna på fastigheten Linaberg 19 utgörs av två kringbyggda kvarter på vardera sidan om en ny allmän gata (Emils gata). Södra kvarteret består av en sammanhängande bebyggelse i 5-6 våningar mot kringliggande gator samt 4 st punkthus i 5 våningar mot ett parkstråk i söder.

I ett av punkthusen planeras en förskola i två plan och i NV-hörnan planeras en cafélokal.

Norra kvarteret är ett mer slutet gårdskvarter i 5-6 våningar med öppningar mot väster och öster för att skapa en ljus gård. Kvarteret angränsar mot en nyanlagd park (Pocketparken) i öster. På 6:e våningen ordnas vindslägenheter. I detta kvarter planeras även för en lokal.

Under husen och gården i det södra kvarteret planeras ett parkeringsgarage om ca 230 p-platser, det försörjer båda kvarteren. Det motsvarar ett p-tal om 0,7 p-platser, utöver dessa blir det parkering på gata med ett p-tal om 0,1 p-platser.

I AB Stockholms shems åtagande ingår även att bygga den allmänna gatan mellan norra och södra kvarteret samt parken öster om norra kvarteret. De ska vid färdigställandet överlämnas till staden.

I likhet med det närliggande bostadsområdet Annedal är den huvudsakliga målgruppen i projektet barnfamiljer.

Lägenhetsfördelning för respektive lägenhetstyp:

1 RoK	40 kvm	4 st
2 RoK	50 kvm	99 st
3 RoK	78 kvm	121 st
4 RoK	92 kvm	104 st
5 RoK	119 kvm	3 st

Totalt blir det 331 bostadslägenheter.

Lokaler:

Förskola	497 kvm
Lokal för café	165 kvm
Lokal för butik	145 kvm

Parkeringsgarage

Garaget rymmer ca 230 parkeringsplatser. P-tal enligt detaljplanen är ca 0,7 p-platser, utöver dessa blir det parkering på gata med ett p-tal om 0,1 p-platser.

Upphandling

De tre projekten kommer att upphandlas och genomföras med s.k. delad entreprenad där AB Stockholmshem kommer att teckna avtal med ca 30-40 entreprenadföretag. Samordningen kommer ett CM-företag att ansvara för. För projektering kommer AB Stockholmshem att använda sina upphandlade ramavtalskonsulter.

Tidsplan

Projektet Grimman 6 och Linaberg 19 har nya detaljplaner som vunnit laga kraft under hösten 2011. I projektet Bjällerkransen 5 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om ny detaljplan den 8 december 2011. Beslutet har ännu inte vunnit laga kraft.

Systemhandlingsprojekteringen blir färdigt för samtliga tre projekt under första kvartalet 2012, bygghandlingsprojekteringen har då påbörjats för vissa delentreprenader som t.ex. mark, grundläggning och stomme.

Efter beslut i kommunfullmäktige kommer de olika projektens entreprenader att upphandlas i etapper.

För Bjällerkransen 5 påbörjas produktionsfasen för nybyggnation under maj 2012 för etapp 1 och för etapp 2 under oktober 2013. Inflyttning av etapp 1 bedöms till sommaren 2013 och för etapp 2 till tredje kvartalet 2014.

Produktionsfasen för Grimman 6 inleds sommaren 2012 och den sista inflyttningen förväntas vara klar sommaren 2015. Rivningsarbetet på fastigheten pågår och förväntas vara klar i sin helhet till augusti 2012.

Projektet Linaberg 19 kommer att inleda produktionsfasen under första kvartalet 2012 och de sista lägenheterna bedöms vara inflyttningsklara i oktober 2015. Rivning av industribyggnader på fastigheten pågår och förväntas vara klar i december 2011.

Organisation

Projekten planeras och genomförs av en projektchef från AB Stockholmshems byggavdelning. Till sin hjälp har projektchefen övriga avdelningar (marknad, uthyrning, förvaltning, service etc) inom AB Stockholmshem. Projektchefen ansvarar för projektet från planering till sista inflyttning. Därefter övergår de färdigställda fastigheterna till ordinarie förvaltning. Externa konsulter kommer att anlitas för projektstöd och projektering.

Ekonomi

Den totala investeringsutgiften för de tre projekten uppgår till närmare två miljarder kronor och omfattar 799 hyreslägenheter med tillkommande gruppboende och lokalytor om cirka 3 500 kvm.

Investeringsutgiften fördelas enligt följande:

Bjällerkransen 5	336 mnkr	276 lägenheter (SHIS)
Grimman 6	740 mnkr	192 lägenheter
Linaberg 19	886 mnkr	331 lägenheter
Totalt	1962 mnkr	799 lägenheter

Direktavkastningen på totalt kapital bedöms till mellan 3,9 procent och 4,3 för de ingående projekten. Övriga förutsättningar framgår av bifogade styrelseärenden (*bilaga 1, 2, 3*) samt cashflowanalyser. Cashflowanalyserna, som är sekretessbelagda, finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Hantverkargatan 3B, vindsplanet.

Risker

AB Stockholmshem lägger stor vikt på att upprätta bra och kvalitetssäkrade bygghandlingar i syfte att få så lite tilläggskostnader som möjligt. Därutöver har projektet identifierat följande risker:

- Överklagan av detaljplaner med försenad byggstart som följd,
- Resursbrist hos leverantörer kan leda till dålig konkurrens med höga inköpspriser som följd,
- Kostnader och hyror är nuvärden och det kan finnas risk att byggkostnader och hyror har olika utveckling de kommande åren.

Tidigare under året fanns en överhängande risk att marknaden skulle bli överhettad med skenande entreprenadkostnader till följd. Risker för detta scenario har minskat under de senaste månaderna. För att förbättra konkurrensen ytter-

ligare undersöker nu AB Stockholmshem möjligheten till materialupphandlingar utanför Sverige.

AB Stockholmshem

AB Stockholmshem beslutade vid sitt sammanträde den 6 oktober 2011 att godkänna genomförandet av nybyggnad i projektet Bjällerkransen 5 för 336 mnkr, nybyggnad i projektet Grimman 6 för 740 mnkr, nybyggnad i projektet Linaberg 19 för 886 mnkr samt att hemställa till kommunfullmäktige om godkännande av samtliga projekt.

BEREDNING

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret i samråd med Stockholms Stads-
hus AB.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2011 följande:

1. AB Stockholmshem får i uppdrag att genomföra upphandling och teckna erforderliga avtal rörande projekten kvarteret Bjällerkransen 5, kvarteret Grimman 6 och kvarteret Linaberg 19.
2. Investeringen om 336 mnkr i projektet kvarteret Bjällerkransen i Västertorp godkänns.
3. Investeringen om 740 mnkr i projektet kvarteret Grimman på Södermalm godkänns.
4. Investeringen om 886 mnkr i projektet kvarteret Linaberg 19 i Annedal/Mariehäll godkänns.
5. AB Stockholmshem uppmanas att kontinuerligt återkomma med lägesredovisningar angående projekten till bolagsstyrelsen och koncernstyrelsen.
6. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 12 december 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt

tillskott av hyresrätter i Stockholm. Därtill är projektet Bjällerkransen 5 i linje med AB Stockholmshems ägardirektiv att vara Stiftelsen Hotellhem behjälplig i byggandet av bostäder.

Avkastningen på projekten är relativt låg och kan enligt stadsledningskontoret och koncernledningens bedömning sannolikt bli något lägre än redovisat, då det finns risk att hyresutvecklingen inte kommer att kompensera byggkostnadsutvecklingen. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att AB Stockholmshem utvecklar nya sätt att upphandla inom ramen för lagen om offentlig upphandling och hittar nya marknader i syfte att uppnå bättre konkurrens.

Då de tre projekten utgör omfattande investeringar och är att definiera som stora projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar. Koncernledningen avser att i särskild ordning följa upp projekten med redovisning till koncernstyrelsen.