

**Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2020/209)**

## **AB Stockholmsshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21, Skärholmen**

**Genomförandebeslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Stockholmsshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21 i Skärholmen, med en investeringsutgift om 470 mnkr godkänns.

**Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin** anför följande.

Ärendet

AB Stockholmsshem föreslår, som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att bygga hyreslägenheter och nytt huvudkontor i Skärholmens centrum. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till både service och allmänna kommunikationsmedel.

Det aktuella beslutet omfattar 102 lägenheter samt nya kontorslokaler till en total investeringsutgift om 470 miljoner kronor.

Den nya byggnaden kommer att uppföras på Bredholmstorget. Där finns både bostadsbebyggelse, torg- och centrumhandel samt en regional kollektivtrafiknod med tunnelbanestation och bussterminal. Förslaget innebär att en ny byggnad om 23 våningsplan uppförs innehållande fyra våningar kontors- och verksamhetslokaler och två våningar teknikutrymmen. De översta 17 våningsplanen inrymmer bostäder.

AB Stockholmshem erhöll markanvisning för projektet under 2017 och start-PM antogs av stadsbyggnadsnämnden i november 2015. I december 2019 antog kommunfullmäktige detaljplanen för området, vilken också vann laga kraft i januari 2020. På fastigheten finns idag en befintlig byggnad innehållande lokaler för fordonsteknisk utbildning. Verksamheten har redan flyttat ut och byggnaden ska rivas.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## Våra synpunkter

Stockholm har alltså ett växande behov av bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan år 2010 arbetat mot målet att bygga 140 000 bostäder till år 2030. För den innevarande mandatperioden har den grönbåa majoriteten ställt upp målet om 10 000 nya klimatsmarta bostäder per år, med lika dela hyresrätter och bostadsrätter.

Tillskottet på 102 hyresrätter är en viktig del i den grönbåa majoritetens bostadsbyggnadsmål, och det attraktiva läget i Skärholmen innebär låg sannolikhet för vakanser. Den nya bebyggelsen tillför även ytor för omkring 300 arbetsplatser, vilket skapar förutsättningar för liv över dygnets alla timmar och vitaliserar en del av centrum som idag kan upplevas som folktom och otrygg. Den höga byggnaden kommer att utgöra både en gestalt och symbol för det ”nya” Skärholmen genom stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen, och en riktningsgivare och markör för stadsdelen på långt avstånd.

Vi ser även positivt på att AB Stockholmshem nu kan effektivisera sin verksamhet genom att samlokalisera såväl huvudkontoret på Södermalm, som teknikkontoret i Solberga och distriktskontoret i Skärholmen i det nya huvudkontoret. Samtidigt innebär detta att vi kan frigöra kontorsyta på Södermalm och markyta i Solberga för andra ändamål, exempelvis för fastighetsutveckling på Södermalm och nya bostäder i Solberga.

Vi instämmer i stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB bedömning att projektets genomförande kommer att kräva en nogsam kontroll och uppföljning av såväl entreprenadgränser, beställningar och åtaganden, för att hålla nere de produktionskostnader och hyror som slutresultatet förutsätter.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
2. Styrelseprotokoll AB Stockholmshem
3. Investeringskalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningen uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21 i Skärholmen, med en investeringsutgift om 470 mnkr godkänns.

Stockholm den 15 april 2020

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

*Mats Larsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) enligt följande.

Vi välkomnar givetvis ett nytt huvudkontor för Stockholmshem och 102 ytterligare hyresrätter i ett centralt läge i Skärholmen. Tyvärr riskerar bolagets cirka 800 lägenheter som idag finns i stadsdelen att minska med 293 hyresrätter på grund av ombildning. Det som i ärendet beskrivs som goda möjligheter till en ännu mer effektiv förvaltningsorganisation i och med de nya lägenheterna innebär därmed i själva verket en försämring jämfört med idag.

## Remissammanställning

### Ärendet

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att bygga hyreslägenheter och nytt huvudkontor i Skärholmens centrum. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till både service och allmänna kommunikationsmedel.

### Projektet

Den nya byggnaden kommer att uppföras på Bredholmstorget. Där finns både bostadsbebyggelse, torg- och centrumhandel samt en regional kollektivtrafiknod med tunnelbanestation och bussterminal.

Förslaget innebär att en ny byggnad om 23 våningsplan uppförs innehållande fyra våningar kontors- och verksamhetslokaler och två våningar teknikutrymmen. De översta 17 våningsplanen inrymmer 102 bostäder.



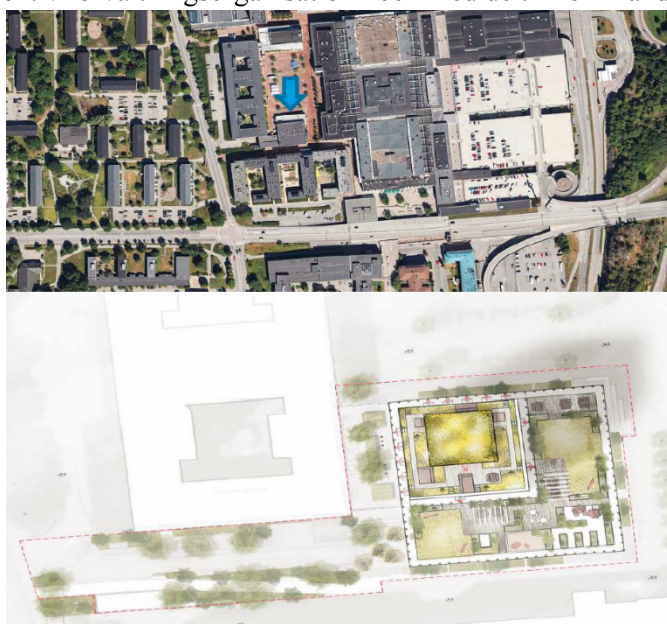
*Illustration av hur nybyggnaden kommer se ut.*

Bottenvåningarna kommer innehålla kommersiella lokaler, kontor och lokaler för kulturverksamhet. Huset har en struktur och formspråk för att harmoniera med intilliggande bebyggelse, som inrymmer både handel, kontor och offentlig verksamhet. Bostadstornet passar höjdmässigt med den trappande

bostadsbebyggelsen i norr. Pelare och fasadbeklädnad utförs i slipad grågrön cementmosaik och balkongfronterna är av glas.

Inom fastigheten kommer endast handikapparkering anläggas. Fastighetens parkeringsbehov i övrigt, både för kontoret och bostäder, kommer att tillgodoses i befintligt parkeringsgarage i AB Stockholmshems fastighet vid Äspholmsgränd. Sammantaget behov beräknas till cirka 40 parkeringsplatser för bostäderna samt cirka 80 parkeringsplatser för kontoret. Byggnadens uthyrbara bostadsyta blir cirka 6 900 kvm och lokalytan blir cirka 3 600 kvm.

I Skärholmen äger och förvaltar AB Stockholmshem redan idag cirka 800 lägenheter. Bolaget får därmed goda möjligheter att uppnå en ännu mer effektiv förvaltningsorganisation i och med de tillkommande lägenheterna.



*Situationsplan med fastighetsgränsen markerad.*

Projektet innebär att AB Stockholmshem effektiviserar sin egen lokalanvändning genom att samlokalisera huvudkontoret på Södermalm, teknikkontoret i Solberga och distriktskontoret i Skärholmen i det nya kontoret. Genom samlokaliseringarna frigörs kontorsyta på Södermalm och markyta i Solberga för andra ändamål.

I bolagets nuvarande huvudkontor på Hornsgatan 128 i Södermalm frigörs cirka 4 500 kvm kontorsyta, vilket ger möjlighet att förnya och utveckla fastigheten. I Solberga ser bolaget över möjligheterna att använda marken för kompletterande nyproduktion av bostäder.

## **Tidplan**

Detaljplanen för området vann laga kraft i januari 2020. Planerad byggstart är sommaren 2020 med en första inflyttning vid slutet av 2023.

## **Ekonomi**

Total produktionsutgift beräknas till 470 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Skärholmen uppnås ett positivt resultat. Investeringen kommer att ske genom ett helägt dotterbolag till AB Stockholmshem. Det dotterbolag som avses är under namnändring från Västertorp Energi AB till Stockholmshem i Skärholmen AB. Namnändringen samt en justering av bolagsordningen kommer hemställas till kommunfullmäktige för godkännande i ett eget ärende.

Byggnaden som ska rivas för att möjliggöra projektet ägs av SISAB och ingår idag i en större fastighetsbildning. För att möjliggöra nybyggnationen behöver fastigheten styckas av och den aktuella byggnaden rivas. AB Stockholmshem ersätter via dotterbolaget därför SISAB med 15,6 mnkr för avstyckning och byggnad, vilket också ingår i produktionsutgiften.

På grund av projektets komplexitet då byggnadshöjden är 23 våningar, är produktionskostnaden något högre än normalt. Projektet kommer att genomföras i en delad entreprenad med vissa delar i totalentreprenad och andra i genomförandeentreprenad med flera sidoentreprenörer. Hittills upparbetat i projektet är cirka 36 mnkr.

## **Risker**

I berört projekt ser bolaget en risk med att det är flera yrkesgrupper som kommer att bedriva arbeten i huset samtidigt vilket är en stor logistisk utmaning. Det saknas också plats för mer än en byggkran och angöring från mer än ett håll.

Bolaget lägger därför ett stort fokus på logistikplanering, arbetsplatsdisposition och kommunikation. Bolaget arbetar också med inköpsprocessen för att säkerställa att projektets särskilda förutsättningar blir både tydliga och kalkylerbara.

## **Beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## **Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 23 mars 2020 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande:

1. Genomförandet av AB Stockholmsshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21, med en investeringsutgift om 470 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmsshems nyproduktion av nytt huvudkontor och bostäder i kv. Måsholmen 21, med en investeringsutgift om 470 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

**Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 19 februari 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter och arbetsplatser i Skärholmen, och att de tillkommer i ett område med tillgång till både service och goda kommunikationer. Projektet bidrar positivt till stadens bostadsmål och till stadens mål om fler arbetsplatser i Söderort. Projektet bedöms också bidra positivt till ett tryggare och attraktivare stadsrum i linje med övergripande mål för Fokus Skärholmen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är bra utifrån dess volym och att det är det en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har bostadsfastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget. Därutöver är det mycket positivt att det frigörs en central fastighet, som kan förnyas eller utvecklas.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, och stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att projektet genomförs med flera olika entreprenadformer. Därför bedöms att projektet kommer att kräva en nogsam kontroll och uppföljning av både entreprenadgränser, beställningar och åtaganden, men också att både produktionskostnader och erhållna hyresnivåer hålls inom de nivåer som slutresultat förutsätter.

Området bedöms som både attraktivt och centralt i Skärholmen, och att det därför kommer att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Därför bör risken för vakanser vara låg.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.