

HandläggareStadshus AB: Krister Stralström
Telefon: 08-508 29 758
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790**Till**Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom del av fastigheterna Familjen 1 och Årsta 1:1 i Östberga

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 220 lägenheter inom fastigheterna Familjen 1 och Årsta 1:1 i Östberga, till en total investeringsutgift om 531 mnkr inkl. moms godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 220 lägenheter inom fastigheterna Familjen 1 och Årsta 1:1 i Östberga, till en total investeringsutgift om 531 mnkr inkl. moms godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Ingela Lindh

Stadsdirektör/ VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

I linje med ökade målen för bostadsproduktion ansökte AB Svenska Bostäder i november 2016 om en markanvisning för den mark som ligger i utkanten av norra Östberga på fastigheten Årsta 1:1 och delvis på fastigheten Familjen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för ca 220 lägenheter byggda enligt konceptet Stockholmshus.

Detaljplanen antas vinna laga kraft kring årsskiftet 2018/2019. Med dessa förutsättningar är bostäderna klara för inflyttning sommaren 2021.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett område där Svenska Bostäder redan är fastighetsägare.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att det är positivt att produktionskostnaden, enligt kalkylen, kan hållas relativt låg även om byggnation av garage, som normalt inte finns med i konceptet Stockholmshus, ingår.

Stadsledningskontoret och koncernledningen noterar även att tidplanen från start av detaljplanearbetet till inflyttning i detta projekt är endast fyra år, vilket i dagens läge anses vara kort tid.

Total projektkostnad är beräknad till 531 mnkr inkl. moms. Direktavkastningen är i linje med jämförbara flerbostadshus i området och de redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till sin styrelse och koncernledning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Bakgrund

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder fram till år 2030. I kommunstyrelsens förslag till budget 2018 har bostadsmålet kompletterats med ett reviderat delmål om att bygga 80 000 bostäder fram till 2025 för att säkerställa en fortsatt hög byggtakt. Svenska Bostäder arbetar aktivt för att bidra till att uppnå detta mål genom att till år 2019 öka takten i nyproduktionen till ca 1 000 byggstartade lägenheter per år.

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte Svenska Bostäder i november 2016 om en markanvisning för den mark som ligger i utkanten av norra Östberga på fastigheten Årsta 1:1 och delvis på fastigheten Familjen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för ca 220 lägenheter.

Markanvisning för 220 lägenheter erhöles i maj 2017 och Start-PM togs den 15 juni 2017 i stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanearbetet pågår och går enligt plan.

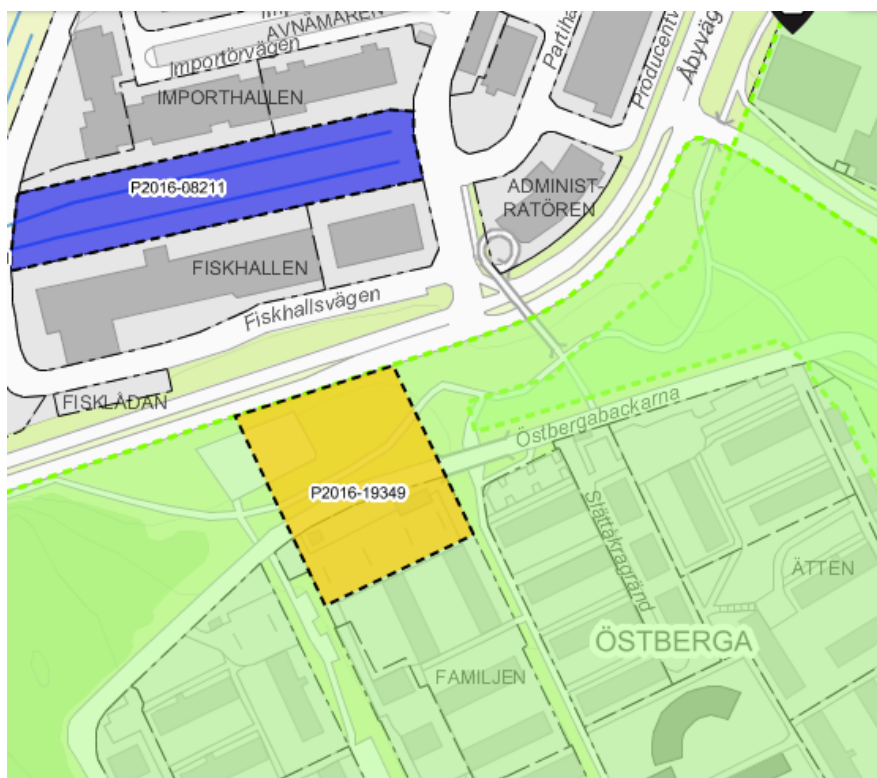


Bild 1 Planområdet inom gult markerat område

Projektet

Den nya bebyggelsen kommer ligga i norra delen av Östberga, fördelad på två fastigheter. Den större fastigheten hamnar mellan Åbyvägen och Östbergabackarna, den mindre fastigheten ligger söder om Östbergabackarna på det som idag är markparkeringen inom fastigheten Familjen 1.

De nya husen kommer att byggas inom konceptet Stockholmshusen och följer därmed mål för dessa avseende ekonomi, energianvändning och gestaltning.



Bild 2 Bild från Stockholmshusens gestaltungsprogram

Delar av den nya bebyggelsen kommer ligga på den befintliga parkeringen inom fastigheten Familjen 1. Projektet omfattar en omstrukturering av dessa platser som ingår i helhetslösningen av parkeringsplatser. Merparten av parkeringsplatserna för de blivande hyresgästerna kommer ligga i garage under den nya bebyggelsen eller i angränsande p-däck via parkeringsköp. Ett fåtal platser kan om möjligt placeras som markparkering.



Bild 3 3D-volymerna visar en möjlig utformning av tillkommande bebyggelse

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska
Bostäders nyproduktion av bostäder inom
del av fastigheterna Familjen 1 och Årsta
1:1 i Östberga

Stockholmshusen har inte garage inom grundkonceptet. Detta projekt utgör alltså ett undantag. Staden tillämpar grönt

parkeringsstal, vilket innebär att delar av ”traditionellt” parkeringsstal kan ersättas med andra lösningar. Exempel på sådana är närhet till kollektivtrafik och bilpool.

Idag är Östberga något avskuret, trots sitt centrala läge, med buss som enda kollektiva alternativet. Stadsdelens koppling till kollektivtrafiken kommer dock på sikt att förbättras, bl.a. så projekterar exploateringsnämnden för en flytt av genomfartsvägen Östbergabackarna samt att utreda om en möjlig utfart till Åbyvägen, vilket skulle förenkla och förkorta bussresan till övriga kollektiva knutpunkter. Exploateringsnämnden kommer även att utreda ett cykelstråk som skulle förenkla för cyklister som bor i området. Beslut om tunnelbana till Östberga har fattats inom den s k Sverigeförhandlingen, med ett preliminärt färdigställande kring 2034.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Svenska Bostäder att investera 531 mnkr för att bygga ca 220 lägenheter i norra Östberga. De nya husen kommer att byggas inom konceptet Stockholmshusen och följer därmed mål för dessa avseende ekonomi, energianvändning och gestaltning.

Grundkonceptet är hus utan garage. Mål avseende ekonomi kan försvåras då Svenska Bostäder behöver bygga garage och eventuellt även göra parkeringsköp både för de tillkommande hyresgästerna och för dem som blir av med sin markparkering när parkeringsplatsen bebyggs.

Tidplan

Detaljplanearbetet som startade i juni 2017 beräknas antas i stadsbyggnadsnämnden under kvartal 4 2018. För genomförandebeslut gäller preliminärt kvartal 4 2018 för Svenska Bostäders styrelse och beslut i kommunfullmäktige kvartal 1 2019.

Detaljplanen antas vinna laga kraft kring årsskiftet 2018/2019. Med dessa förutsättningar är bostäderna klara för inflyttning sommaren 2021.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 531 mnkr inkl. moms. En detaljerad ekonomisk bedömning av Svenska Bostäders investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

Risker

De identifierade riskerna är:

- Överklagande detaljplan
- Grundläggningsförhållanden
- Krav på garage
- Prisutveckling för byggande

Dialog med grannar startar och kan intensifieras efter detaljplanprocessens samråd. Då entreprenaden är upphandlad i s.k. samverkan kan hela tiden dialog föras med entreprenören om alternativa metoder och material för att förhindra prisstegring. Antalet garageplatser kan minskas genom s k Gröna p-tal, men det kräver motåtgärder. Detta behöver utredas för att därigenom visa vad som är mest lämpligt för projektet.

Projektets grundläggningsförhållanden har identifierats som en potentiell risk och behöver därför utredas vidare. Detta är särskilt viktigt för att kunna skapa förutsättningar för att hålla produktionskostnaderna nere.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till styrelsen och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertiärrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större projekt och investeringar samt genom planerat genomförandebeslut i början av 2019.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett område där Svenska Bostäder redan är fastighetsägare.

Det är positivt att se att produktionskostnaden enligt kalkylen kan hållas relativt låg även om byggnation av garage ingår som normalt inte finns med i konceptet Stockholmshus.

Stadsledningskontoret och koncernledningen noterar även att tidplanen från start av detaljplanarbetet till inflyttning i detta projekt är endast fyra år, vilket i dagens läge anses vara kort tid.

Direktavkastningen är i linje med jämförbara flerbostadshus i området och de redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Svenska Bostäder
2. Utdrag ur protokoll vid Svenska Bostäders styrelse
2017-12-07
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS)