

Handläggare

Stadshus AB: Krister Stralström
Telefon: 08-508 29 739
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Rustmästaren 2 m.fl. Bergholmsbacken, i stadsdelen Bagarmossen

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Inriktningen för nybyggnation i Bergholmsbacken omfattande 180 lägenheter, varav 12 stödlägenheter, till en total investeringsutgift om 545 mnkr inkl. moms godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Inriktningen för nybyggnation i Bergholmsbacken omfattande 180 lägenheter, varav 12 stödlägenheter, till en total investeringsutgift om 545 mnkr inkl. moms godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh
Stadsdirektör/ VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

AB Stockholmshem kommer i och med nyproduktion av 180 bostäder, varav 12 stödlägenheter, inom exploateringsområdet

Bergholmsbacken i Bagarmossen bidra till stadens uppsatta bostadsmål.

Planområdet är beläget söder om Bagarmossens tunnelbaneuppgång och planeras för 620 bostäder, två förskolor och en skola med idrottshall för 1200 elever. Sex byggherrar planerar att bygga inom etappen, varav Stockholmshem är en.

Detaljplanen syftar till att utveckla området för kompletterande bostadsbebyggelse i en attraktiv och centrumnära del av Bagarmossen med tillgång till natur, service och kollektivtrafik

Detaljplanen bedöms kunna antas av kommunfullmäktige under kvartal 4 2018, och vinna laga kraft kvartal 1 2019 om den inte överklagas. Staden kommer arbeta med anläggande av nya gator och ledningsdragnings, då detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplan med utbyggnadsordning för de olika byggprojekten kommer att tas fram samtidigt.

Med beräknad produktionskostnad om totalt 545 mnkr, och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Bagarmossen, bedöms projektet uppnå ett resultat i balans.

De senaste åren har produktionskostnaden av bostäder ökat kraftigt, vilket lett till en svårighet att bedöma kostnader i projekt med långa löptider. Då antalet byggentreprenader som pågår är stort har det även blivit svårt att hitta tillgängliga resurser för byggnation.

De senaste årens ökade produktionskostnader medför också att bolaget inför kommande genomförandebeslut aktivt måste arbeta med att minimera risker och säkerställa att produktionskostnaderna kan hållas inom rimliga nivåer.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Stockholmshem 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.

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 och ett delmål om 80 000 nya bostäder till år 2025. Stockholmshem 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.

Områdesprogrammet Bagarmossen - Skarpnäck med upp till 3 500 nya bostäder tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen i området. Stadsdelarna ska stärkas genom fler bostäder, förskolor, bättre service och kollektivtrafik, samt fler attraktiva platser för möten och rekreation, där natur- och kulturvärden behålls och utvecklas.

Exploateringsnämnden beslutade 3 april 2014 att anvisa 200 olokaliserade lägenheter inom områdesprogrammet Bagarmossen – Skarpnäck till Stockholmshem. I områdesprogram som sedan godkändes i stadsbyggnadsnämnden 27 oktober 2016 utgick ett markområde och Stockholmshems markanvisning minskades till 180 lägenheter.

Bergholmsbacken utpekades i områdesprogrammet som en första utbyggnadsetapp. Projektet är beläget söder om Bagarmossens tunnelbaneuppgång och planeras för 620 bostäder, två förskolor och en grundskola. Sex byggherrar planerar att bygga inom etappen, varav Stockholmshem är en.

Ett nytt gång- och cykelstråk och utveckling av delar av Bergholmsparken ingår i projektet. För att möjliggöra omvandlingen evakueras och rivs befintliga byggnader, som utgörs av skolbyggnader (Bergholmsskolan) och två mindre förskolor.

Projektet

Stockholmshem föreslår, som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål, att investera 545 mnkr i nyproduktion av 180 hyreslägenheter, varav ca 12 stödlägenheter enligt socialtjänstlagen, samt parkeringsgarage inom planområdet Bergholmsbacken i stadsdelen Bagarmossen.

Planområdet omfattar ca 10 ha och ligger vid Rusthållarvägen söder om Bagarmossens Centrum. Området gränsar i öster och väster till befintlig bebyggelse och i söder till ett park- och skogsområde

(Bagarmosseskogen) med ett befintligt gång- och cykelstråk som leder till Skarpnäck.

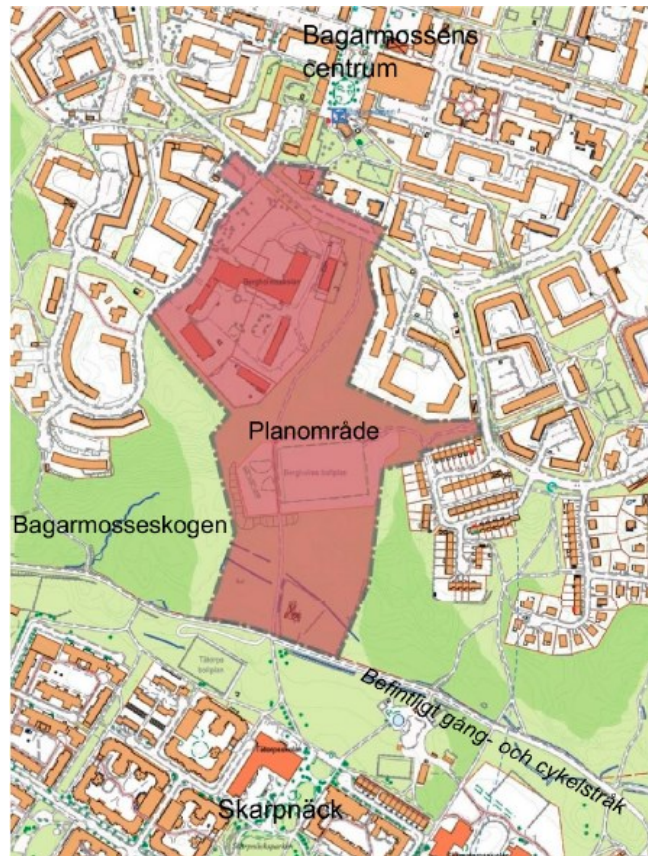


Bild 1 Planområde



Bild 2 Kvartersindelningar

Inriktningsbeslut gällande AB
Stockholmshems nyproduktion av bostäder
i Rustmästaren 2 m. fl. Bergholmsbacken, i
stadsdelen Bagarmossen

Stockholmsdels del i projektet består dels av fyra lamellhus i nordöstra delen av planområdet (C och E) samt 2 punkthus i sydvästra delen (F). Bebyggelsen är fördelad på ca 150 lägenheter inom kv. C och E, samt ca 30 lägenheter inom kv. F, varav ca 12 i stödboende enligt SoL (socialtjänstlagen). Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utarbetas under detaljplanarbetet.

Stockholms stad är markägare för de områden som föreslås för Stockholmsdels bebyggelse och marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Bilparkering ska lösas med garage under mark i kv. C. Lägesbaserat parkeringstal för bil föreslås vara 0,5 som utgångspunkt och för cykel 2,5- 4/100 kvm lgh BTA.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Stockholmsdels att investera 545 mnkr för att bebygga sin del av planområdet med ca 180 hyreslägenheter.

Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med god tillgång till kollektivtrafik och service. Bebyggelseutformningen ska bidra till en god helhetsmiljö och bostäderna ges goda boendekvaliteter.

Tidplan

Beslut om start-PM togs i stadsbyggnadsnämnden 23 februari 2017. Detaljplanen bedöms kunna antagas av kommunfullmäktige under kvartal 4 2018, och vinna laga kraft kvartal 1 2019 om den inte överklagas.

Staden kommer arbeta med anläggande av nya gator och ledningsdragning, då detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplan med utbyggnadsordning för de olika byggprojekten kommer att tas fram samtidigt.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 545 mnkr inkl. moms och 5 procent budgetreserv. En ekonomisk bedömning av Stockholmsdels investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

Projektet beräknas ge ett positivt investeringsresultat, förutsatt förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav.

Risker

De största riskerna är förseningar p.g.a. överklagande av detaljplanen, vilket medför kompletterande projekteringar och efterföljande förändringar.

Försenade exploateringsarbeten i form av flytt och anläggning av nya gator och serviceledningar ses också som en stor risk.

Då flera byggarbeten kommer pågå samtidigt måste transportlogistiken till och från området noggrant planeras.

De senaste åren har produktionskostnaden av bostäder ökat kraftigt, vilket lett till en svårighet att bedöma kostnader i projekt med långa löptider. Då antalet byggentreprenader som pågår är stort har det även blivit svårt att hitta tillgängliga resurser för byggnation.

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 förtätningsområde med god tillgång till lokaltrafik och nära till natur.

Värdeberäkningen visar i detta tidiga skede ett resultat i balans. De senaste årens ökade produktionskostnader medför dock att bolaget inför kommande genomförandebeslut aktivt måste arbeta med att minimera risker och säkerställa att produktionskostnaderna kan hållas inom rimliga nivåer.

Risker som exempelvis överklaganden som påverkar både tidplanen och projektets utgifter måste bevakas och hanteras.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertiärrapporterna. Vid större

avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
2. Utdrag ur protokoll vid AB Stockholmshems styrelse 2017-10-12
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS)