

Handläggare: Mia Levedahl
E-post: mia.levedahl@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 214

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

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

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i Bergholmsbacken som omfattar 180 lägenheter,
till en total investeringsutgift om 545 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. VD får i uppdrag att, under förutsättning att kommunfullmäktiges godkännande av projektbeslutet, teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Linus Johansson
Tf VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknikavdelningen

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 545 mnkr i nyproduktion av 180 lägenheter, varav ca 12 stödlägenheter enligt Socialtjänstlagen, samt parkeringsgarage inom planområdet Bergholmsbacken i Stadsdelen Bagarmossen.

Detaljplanen syftar till att utveckla området för kompletterande bostadsbebyggelse i en attraktiv, centrumnära del av Bagarmossen med tillgång till natur, service och kollektivtrafik. Planområdet är beläget söder om Bagarmossens tunnelbaneuppgång och planeras för 620 bostäder, två förskolor och en skola med idrottshall för 1200 elever. 6 byggherrar planerar att bygga inom etappen, varav Stockholmshem är en.

Detaljplanen bedöms kunna antagas av kommunfullmäktige under Q4 2018, och vinna laga kraft Q1 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 bygg-projekten kommer att tas fram samtidigt.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Bagarmossen bedöms projektet uppnå ett positivt resultat.

Bakgrund

I Vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – pekar Stockholms stad ut ett ökat bostads-byggnade som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och är en levande stad där alla kan bo.

Enligt kommunfullmäktiges budget är det långsiktiga målet att bygga cirka 140 000 nya bostäder fram till 2040, och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Stockholmshem ska därför successivt dubblera sin nyproduktionstakt till år 2019 till ca 1000 byggstartade lägenheter/år.

Exploateringsnämnden beslutade 2014-04-03 att till AB Stockholmshem anvisa 200 olokaliserade lägenheter inom områdesprogrammet Bagarmossen – Skarpnäck. I det områdesprogram som sedan godkändes i Stadsbyggnadsnämnden 2016-10-27 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. 6 byggherrar planerar att bygga inom etappen, varav Stockholmshem är en.

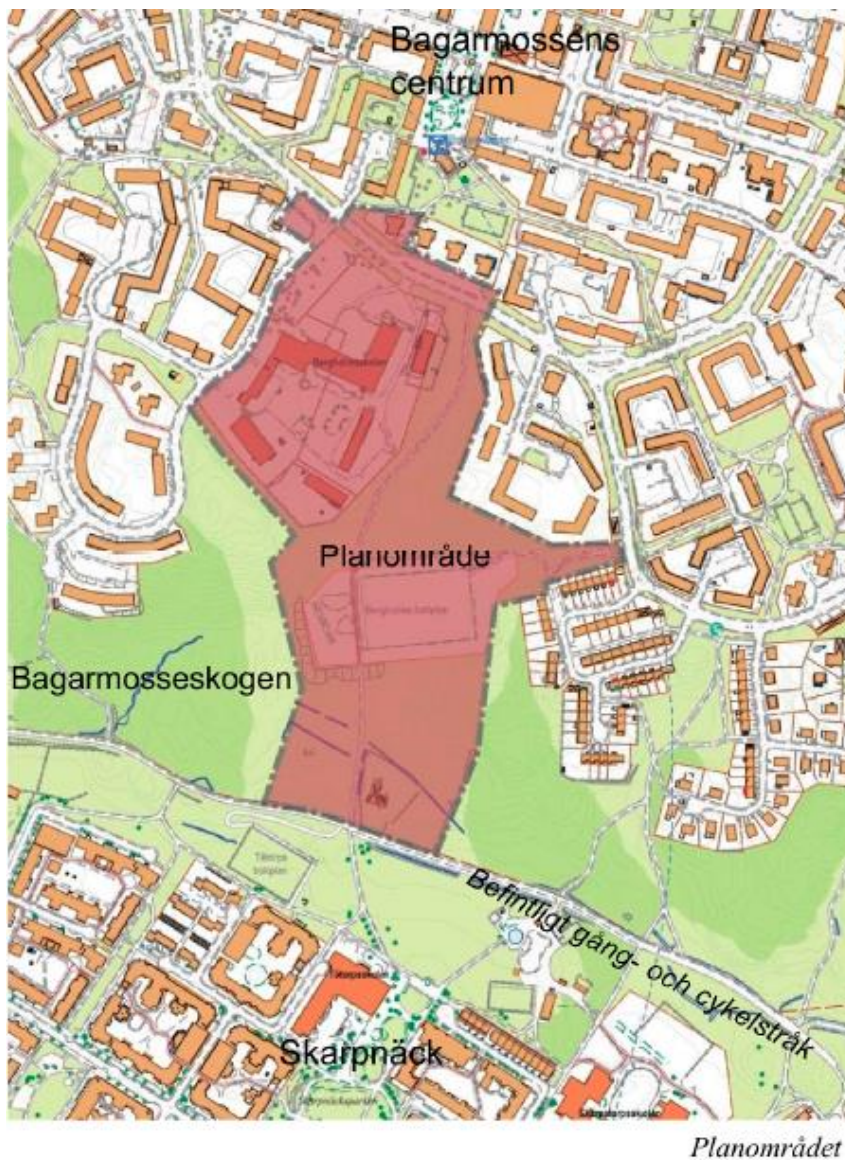
Enligt Stockholms shems arbetsordning ska inriktningsbeslut om investeringar överstigande 300 Mkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr ska anmälas till styrelsen för Stockholms Stadshus AB i samband med nästkommande tertialrapport.

Ärendet

AB Stockholms hem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 545 mnkr i nyproduktion av 180 hyreslägenheter, varav ca 12 stödlägenheter enligt Socialtjänstlagen, samt parkeringsgarage inom planområdet Bergholmsbacken i Stadsdelen Bagarmossen.

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.

Bergholmsbacken utpekades i programmet som en första utbyggnadsetapp. Planområdet är beläget söder om Bagarmossens tunnelbaneuppgång och planeras för 620 bostäder, två förskolor och en grundskola. 6 byggherrar avser att bygga inom området och AB Stockholms hem är en av dessa.



Nuläge

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.

En stor del av planområdet utgörs av områden avsedda för allmänt ändamål (nuvarande Bergholmsskolan) samt för park och idrott. Det finns också ett vägområde som inte byggts ut.

Området utgörs till stora delar av berg och morän på båda sidor om ett lägre nord-sydligt stråk som utgör nuvarande gång- och cykelväg. Här utgörs marken av lerområden i norr och söder med ett bergsparti vid nuvarande bollplan.

Mål och syfte

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

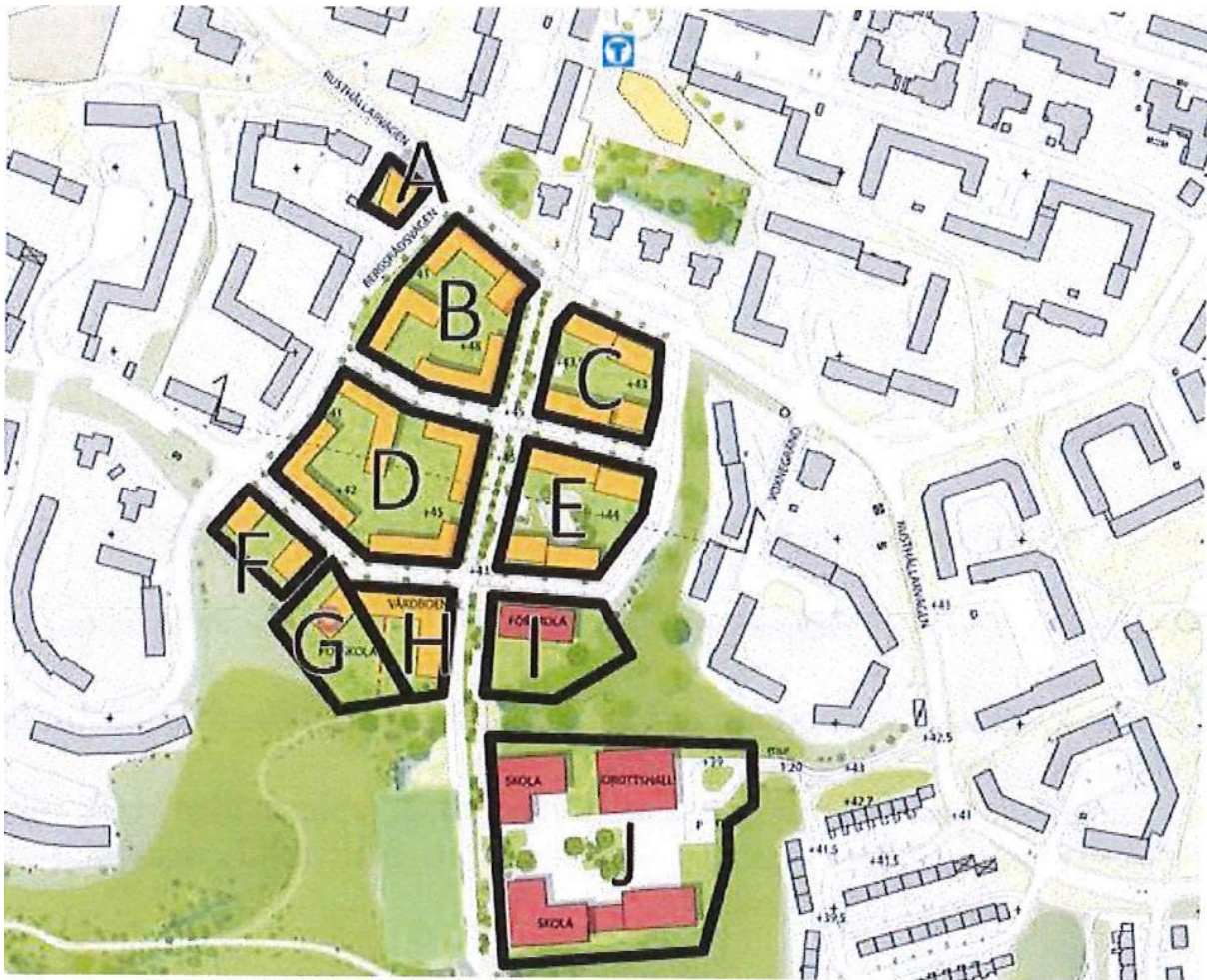
Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med god tillgång till kollektivtrafik och service. Bebyggelseutformningen ska bidra till en god helhetsmiljö och bostäderna ges goda boendekvaliteter.

Åtgärder

I det områdesprogram som godkändes i Stadsbyggnadsnämnden 2016-10-27 markanvisades 180 lägenheter till AB Stockholmshem. Stockholms stad är markägare för de områden som föreslås för bebyggelse och fastigheterna ska upplåtas med tomträtt i enlighet med stadens markanvisningspolicy.

Den första detaljplaneetappen, Bergholmsbacken, ska möjliggöra bostadsbebyggelse med sammanlagt ca 620 lägenheter varav ca 90 utgörs av vårbostäder. Av bostäderna avses ca 270 (inklusive vårbostäderna) utgöra hyresrätter och 350 bostadsrätter. Planen innehåller också en grundskola med idrottshall för 1200 elever, samt två förskolor. Bil- och cykelparkering ska lösas inom tomtmark.

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.



Stockholmsdelsdelen 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.

Bostadsentréer ska veta ut mot gator och stråk och vara genomgående. Bilparkering ska lösas med garage under mark i kvarter C. Lägesbaserat parkeringstal för bil föreslås vara 0,5 som utgångspunkt och för cykel 2,5- 4/100 kvm lgh BTA.

Möjligheter för rening och fördröjning kommer att behöva ordnas inom kvarteren. LOD inom kvartersmark är t ex gröna tak, stuprörsutkastare till gräsytor, regnbäddar.

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

Tidplan

Beslut om start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden 2017-02-23.

Detaljplanen bedöms kunna antagas av kommunfullmäktige under Q4 2018, och vinna laga kraft Q1 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 bygg-projekten kommer att tas fram samtidigt.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 545 mnkr inkl. moms och 5% budgetreserv. En ekonomisk bedömning av Stockholmsdems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1 (SEKRETESS).

Risker

1. Risk för förseningar och kompletterande projekteringar p.g.a. överklaganden.
2. Risk för förseningar av exploateringsarbeten i form av flytt och anläggning av nya gator och serviceledningar

Bilaga

1. Bilaga 1