

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Krister Stralström
Telefon: 0850829758

Till
Stockholms Stadshus AB
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Ebba Agerman
Telefon: 0850829790

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Kämpinge 2 i Tensta

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för Svenska Bostäders nybyggnation omfattande ca 170 lägenheter inom fastigheten Kämpinge 2, Tensta, till en total investeringsutgift om 402 mnkr inkl. moms, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för Svenska Bostäders nybyggnation omfattande ca 170 lägenheter inom fastigheten Kämpinge 2, Tensta, till en total investeringsutgift om 402 mnkr inkl. moms, godkänns.

2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Svenska Bostäder har fått en markanvisning för hyreslägenheter och kontor inom fastigheten Kämpinge 2 i stadsdelen Tensta.

Svenska Bostäder har beslutat att driva detta vidare som två separata projekt. Ett för bostäderna och ett för kontoret då det bl.a. underlättar uppföljning av kostnader, men även projektering och genomförande. Detta inriktningsbeslut omfattar därför endast bostäderna. Kontorsprojektet beräknas inte överstiga 300 mnkr, och kommer därmed inte hanteras i enlighet med projektstyrningsmetoden för stora projekt, med beslut i kommunfullmäktige.

Markanvisning erhöles i maj 2017 och Start-PM togs september 2017 i stadsbyggnadsnämnden. Nu pågår detaljplanarbetet med samråd planerat till kvartal 2 2018. Byggnationen beräknas kunna

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Telefon 0850829758
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

påbörjas under 2020.

Totalt tillförs området ett kontorshus samt fyra bostadshus om i dagsläget 174 lägenheter, varav ett LSS-boende om sex lägenheter. Befintlig bebyggelse (nedlagda Kämpingseskolan) rivs och parkering ordnas i ett garage under de fyra bostadshusen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett läge med närhet till lokaltrafik, service och grönområden.

Projektet bidrar till stadens mål om 140 000 bostäder till år 2030 samt till delmålet om att bygga 80 000 bostäder till år 2025. De tillkommande bostäderna kompletterar bolagets fastighetsbestånd i området, vilket ger goda förutsättningar för en långsiktig och effektiv förvaltning.

Projektkostnaden beräknas till 402 mnkr. Projektets investeringsresultat har små marginaler och inför det kommande genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att säkerställa att produktionskostnaderna inte ökar samt att investeringsresultatet bibehålls positivt. Bolaget behöver även fördjupa riskanalysen samt minimera konsekvenserna av identifierade risker

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 kommunfullmäktiges 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.

Svenska Bostäder har fått en markanvisning för hyreslägenheter och kontor inom fastigheten Kämpinge 2 i stadsdelen Tensta. Platsen är väl lämpad för bostadsbebyggelse med närhet både till centrum och grönområden.

Svenska Bostäder har beslutat att driva detta vidare som två separata projekt; ett för bostäderna och ett för kontoret då det bl.a. underlättar uppföljning av kostnader, men även projektering och genomförande. Detta inriktningsbeslut omfattar därför endast bostäderna. Kontorsprojektet beräknas inte överstiga 300 mnkr, och kommer därmed inte hanteras i enlighet med projektstyrningsmetoden för stora projekt, med beslut i kommunfullmäktige.

Projektet

På fastigheten finns idag den nedlagda skolan Kämpingeskolan, vilken Skolfastigheter i Stockholm AB, SISAB, förvaltar. I området finns idag ett överskott av skollokaler, vilket gör att denna fastighet ska ombildas till bostäder och kontor.



Bild 1, Aktuellt planområde markerat med rött

Markanvisning erhöles i maj 2017 och Start-PM togs september 2017 i stadsbyggnadsnämnden. Nu pågår detaljplanarbetet med samråd planerat till kvartal 2 2018.

Totalt tillförs området ett kontorshus samt fyra bostadshus om i dagsläget 174 lägenheter, varav ett LSS-boende om sex lägenheter. Befintlig bebyggelse (Kämpingeskolan) rivs och parkering ordnas i ett garage under de fyra bostadshusen. Sammanlagt kommer det finnas ca 67 parkeringsplatser. Då staden tillämpar så kallat grönt p-tal kan dessa parkeringsplatser komma att kompletteras med andra lösningar som t.ex. förbättrade cykelfaciliteter och informationspaket om nya resmöjligheter.

Bostäderna planeras nära Spånga by och kyrka och kyrkomiljön utgör en viktig länk mellan traktens äldsta historia och nutiden. Det har varit viktigt att de fyra bostadshusen trappas upp i etapper från den låga bebyggelsen i söder mot den högre i norr, för att inte störa kulturmiljön utan anpassa sig till omkringliggande bebyggelsen. Stor del av planområdet blir parkmark och strävan har varit att låta det gröna växa ner mellan husen.



Bild 2, Föreslagen ny bostadsbebyggelse

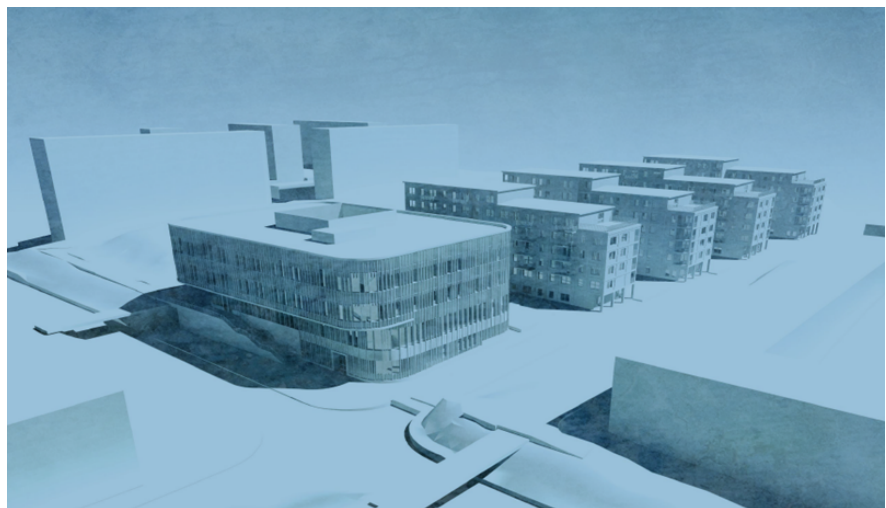


Bild 3, Perspektiv över hela planområdet

Mål och Syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Svenska Bostäder att investera ca 402 mnkr för att omvandla kvarteret Kämpinge 2 från skola, till ca 174 lägenheter och i ett separat projekt även en kontorsbyggnad.

Bolaget har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i all nyproduktion. Beslut tas i varje projekt beträffande certifiering. Stadens krav vad gäller energianvändningen enligt miljöprogrammet om max 55 kWh/kvm gäller för detta projekt.

Värdet på färdigbyggd fastighet ska vara högre än produktionskostnaden.

Tidplan

Detaljplanarbetet som startade i september 2017 beräknas vinna laga kraft kvartal 3 2019. Detaljplanen omfattar även kontorsbyggnaden. Produktionsstart planeras till 2020.

Ekonomi

Investeringen omfattar ca 402 mnkr. En detaljerad ekonomisk bedömning av Svenska Bostäders investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

Risker

En utdragen överklagandeprocess kan förskjuta tidplanen med missade nyproduktionsmål och fördyringar som konsekvens. Många byggtreprenader pågår samtidigt och den kan bli svårt att hitta rätt byggtreprenör.

Uppföljning

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som Stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Bolaget avser att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i den sedvanliga ekonomirapporteringen.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett läge med närhet till lokaltrafik, service och grönområden.

Projektet bidrar till stadens mål om 140 000 bostäder till år 2030 samt till delmålet om att bygga 80 000 bostäder till år 2025. De tillkommande bostäderna kompletterar bolagets fastighetsbestånd i området, vilket ger goda förutsättningar för en långsiktig och effektiv förvaltning.

Det föreslagna projektet ligger väl i linje med översiktsplanen, där Tensta är identifierat som ett stadsutvecklingsområde som är

lämpligt att förtätas med t.ex. bostäder, verksamheter och service. Därutöver bidrar projektet även till att stärka det strategiska samband som har identifierats av Kommissionen för ett socialt hållbart Stockholm i Tensta-Rinkeby-Spånga och på så vis stärker förutsättningarna för att skapa en mer sammanhållen stad.

Projektets investeringsresultat har små marginaler och inför det kommande genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att säkerställa att produktionskostnaderna inte ökar samt att investeringsresultatet bibehålls positivt. Bolaget behöver även fördjupa riskanalysen samt minimera konsekvenserna av identifierade risker.

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 enligt gällande rutiner 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
2018-03-15
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ingela Lindh (Huvudansvarig)	2018-04-25