

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Oscar Lavelid  
Telefon: 08 508 29 232

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Karin Kolk  
Telefon: 08 508 29 231

## **Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i del av Västberga 1:1, Rosenstenen i Solberga**

### **Förslag till beslut**

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

1. Inriktningen för nybyggnation inom Rosenstenen som omfattar 136 lägenheter, till en total investeringsutgift om 368 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnation inom Rosenstenen som omfattar 136 lägenheter, till en total investeringsutgift om 368 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

Stockholmshems projekt Rosenstenen är en del av stadens satsning på Stockholmshuset och innebär att 136 lägenheter kan byggas i ett attraktivt läge i Solberga. Totalt planeras för 3 500- 5 000 påbörjade lägenheter i Stockholmshus fram till år 2020. Det aktuella projektet är uppdelat i två separata planområden längst Folkparksvägen i Solberga, med knappt 100 respektive drygt 40 lägenheter. Detaljplanen bedöms kunna antagas av kommunfullmäktige under slutet av år 2019. Den aktuella investeringen omfattar en total produktionskostnad om 368 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att bolagens projekt i området innebär ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm, vilket ligger i linje med kommunfullmäktiges mål för bostadsbyggandet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra bostadsprojekt i området. AB Stockholmshem föreslår själva två alternativa investeringsutgifter för projektet, en med investeringsstöd och en utan. Sedan bolagets styrelse fattat beslut om investeringen har riksdagen fattat beslut om statsbudgeten där investeringsstödet tas bort, varför kommunfullmäktige föreslås besluta om investeringsutgift exklusive statsbidrag.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030 och 70 000 under perioden 2019-2025. Hittills har omkring 50 000 lägenheter påbörjats och produktionen av nya bostäder har successivt ökat under senare år. Stadens egna bostadsbolag bidrar som en aktiv part till att uppnå stadens bostadsmål.

Exploateringsnämnden beslutade den 9 november 2017 att anvisa AB Stockholmshem mark för bostadsändamål i Solberga på del av Västberga 1:1 intill befintlig fastighet Rosenstenen. Vidare beslutade exploateringsnämnden att anvisa ytterligare mark i Solberga, på del av Västberga 1:1 intill fastighet Snabelskon, till Stockholmshem. Anvisningen avsåg så kallade Stockholmshus.

Stockholmshus är ett koncept som utvecklats av stadens allmännyttiga bostadsbolag tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden. Stockholmshusen ska vara hållbara, välritade och välbyggda hyresrätter som kan byggas snabbt, effektivt och till lägre byggkostnader. Runt årsskiftet 2015/2016 tecknades ramavtal med fyra entreprenörer, vilket innebär att det inte behövs nya upphandlingar för varje enskilt projekt. Målet är att under avtalsperioden byggstarta 3 500 – 5 000 lägenheter inom detta

#### **Stockholms Stadshus AB**

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

koncept. Avtalsperioden sträcker sig till år 2018 men optionen för år 2019 har avropats för tre av entreprenörerna.

### Projektet

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och bolagets ägardirektiv, att bygga 136 hyreslägenheter med tillhörande markparkering i stadsdelen Solberga.

Projektet består av två planområden längs Folkparksvägen i Solberga och omfattar ca 8 700 kvm (se kartbild nedan). Område ett gränsar till AB Stockholmshems pågående nyproduktion Karneolen (i väst) och till AB Stockholmshems befintliga bostadsområde (i syd). Mot sydöst avgränsas planområdet av en gång- och cykelväg som kopplar samman Folkparksvägen med Kristallparken. Område två gränsar i norr och i väst till AB Stockholmshems befintliga bostadsbestånd. I söder möter området en gångbro och på andra sidan Folkparksvägen finns AB Stockholmshems bostadshus och en förskola.

Planområdena består idag av allmän platsmark med kuperade skogsbackar och berg i dagen.



#### Stockholms Stadshus AB

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

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

Bebyggelseförslaget för område ett innebär lameller om fyra huskroppar utmed Folkparksvägen samt två hus utmed Kristallvägen. Sammanlagt innehåller område ett knappt 100 lägenheter. Planen innehåller också nya markparkeringar, dels på en grönyta utmed en del av Kristallvägen och dels öster om gång- och cykelvägen mot Kristallparken. Cykelparkering avses lösas inom tomtmark.



*Situationsplan för område 1 av Rosenstenen*

Det befintliga gång- och cykelstråket sydöst om planområdet flyttas något öster ut, men bibehålls grönt.

Bebyggelseförslaget för område två innebär lameller om tre huskroppar utmed Folkparksvägen. Sammanlagt innehåller område två ca 40 lägenheter. Planen innehåller också en ny markparkering. Cykelparkering planeras ske inom tomtmark.

#### **Stockholms Stadshus AB**

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



*Situationsplan för område 2 av Rosenstenen*

Lägenhetsfördelningen innehåller övervägande 2:or och 3:or, vilket också stämmer väl överens med AB Stockholmshems marknadsanalys.

Lägesbaserat parkeringstal för bil föreslås vara 0,4 som utgångspunkt. En rabatt på 25 procent bör kunna uppnås med mobilitetstjänster. P-tal för cykel är 4 platser/100 kvm bostad BTA.

Möjligheter för rening och fördröjning av dagvatten kommer att behöva ordnas inom kvarteren. Lokalt omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark är till exempel stuprörskastare till gräsytor och regnbäddar.

### Tidplan

Beslut om start-PM fattades i stadsbyggnadsnämnden den 21 juni 2018.

Detaljplanen bedöms kunna antas av kommunfullmäktige under kvartal fyra 2019, och utan överklagande vinna laga kraft kvartal ett 2020. Byggstart kan ske så snart planen vunnit laga kraft och transformatorstationen på Kristallvägen är flyttad och busshållplatsen på Folkparksvägen anlagd.

### Stockholms Stadshus AB

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

## Risker

Bolaget identifierar tre huvudsakliga risker för projektet:

1. Risk för försening på grund av överklaganden.
2. Risk för förseningar av exploateringsarbeten i form av anläggande av ny transformatorstation.
3. Risk för förseningar av exploateringsarbeten i form av flytt av tillfällig busshållplats.

## Ekonomi

Totalt kostnadstak för projektet är beräknat till 368 mnkr och 5 procent budgetreserv. En ekonomisk bedömning av AB Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

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

Beslutet i AB Stockholmsshems styrelse innehöll två alternativa investeringsutgifter för projektet, en med investeringsstöd och en utan. Sedan bolagets styrelse fattat beslut om investeringen har riksdagen fattat beslut om att avskaffa investeringsstödet varvid detta alternativ utgår.

## Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm, vilket ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggandet. Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra bostadsprojekt i området. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna och bruksvärdessystemet som rimlig.

Beslutet i AB Stockholmsshems styrelse innehöll två alternativa investeringsutgifter för projektet, en med investeringsstöd och en utan. Sedan bolagets styrelse fattat beslut om investeringen har riksdagen fattat beslut om statsbudgeten där investeringsstödet tas bort, varför kommunfullmäktige föreslås besluta om investeringsutgift exklusive statsbidrag.

## Stockholms Stadshus AB

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

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmsshem 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.

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
2. Protokollsutdrag från styrelsen för AB Stockholmshem 2018-12-06
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§)

#### **Stockholms Stadshus AB**

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

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, Stadsdirektör/VD	2019-01-14
Krister Schultz, Vice VD	2019-01-14