

**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 Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder vid Björnmossevägen i Kälvesta**

### **Förslag till beslut**

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Inriktningen för nybyggnation vid Björnmossevägen omfattande c:a 224 lägenheter, till en total investeringsutgift om 565 mnkr godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Inriktningen för nybyggnation vid Björnmossevägen omfattande c:a 224 lägenheter, till en total investeringsutgift om 565 mnkr godkänns.
  2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

AB Svenska Bostäders projekt vid Björnmossevägen i Kälvesta är en del av stadens satsning på Stockholmshusen och innebär att cirka 224 lägenheter kan byggas i ett attraktivt läge. Bolaget bidrar till stadens mål i flera avseenden. Byggstart för projektet planeras till våren år 2020. Projektet Björnmossevägen innebär en total investeringsutgift om cirka 565 mnkr.

#### **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

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att bolagets projekt i området innebär ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm, vilket ligger i linje med kommunfullmäktiges mål för bostadsbyggandet. Projektet stämmer väl överens med kommunfullmäktiges målsättning att staden ska präglas av blandade

upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser vidare att projektstorleken är bra. Det är eftersträvansvärt att de kommunala bostadsbolagen genomför fler större bostadsutvecklingsprojekt i syfte att uppnå en jämn nyproduktionskapacitet över tid, pressa kostnaderna och uppnå en effektiv förvaltning.

### **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.

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte AB Svenska Bostäder i juli 2017 om en markanvisning för den mark som sträcker sig över flera obebyggda fastigheter, bland annat Kälvesta 1:3. I startpromemorian bedömdes området kunna bereda plats för cirka 400 bostäder varav 200 inom projektet Stockholmshusen. Den 7 december 2017 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för bostadsändamål inom fastigheten Kälvesta 3:1 till AB Svenska Bostäder för 224 hyresrätter i området.

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

#### **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

AB Svenska Bostäder erhöll markanvisning för 220 lägenheter december 2017. Inom området ska både flerfamiljshus och radhus uppföras. Detaljplanearbetet pågår och arbetet går enligt plan. En av ramavtalsentreprenörerna för Stockholmshuset har utsetts och deltar i detaljplanearbetet. Planområdet är uppdelat mellan två byggherrar, BTH Bostad och AB Svenska Bostäder. BTH Bostad kommer att bygga omkring 20 radhus och 150 bostadsrätter.

Stadsmiljön Björnmossevägen, med sträckning i nord-sydlig riktning, flyttas österut vilket skapar utrymmen för bebyggelse väster om vägen. På den östra sidan fanns tidigare en luftburen kraftledning som nedmonterades sommaren 2017. Kraftledningen är förlagd på annan plats inom omlägningsprojektet Stockholms Ström, som delvis finansieras av Stockholms kommun för att få byggbar mark.



Detaljplaneområdet för bostäderna vid Björnmossevägen visas på bilden.

Den befintliga närliggande bebyggelsen utgörs till stor del av villor, atriumhus, kedjehus och radhus från 1970- och 1980-talet. Enligt Översiktsplan för Stockholms stad är Björnmossevägen nämnt som ett särskilt område där ny bebyggelse ska studeras. Bebyggelsen är i dagsläget avskärmad från huvudgator med breda barriärer inkluderande cykelstråk och gräs- och planteringsytor. Vissa delar av grönområdena är förbuskade och kan upplevas som otrygga. Området har fungerande kollektivtrafik. Björnmossevägen trafikeras av buss som går mellan Vällingby Centrum och Spånga station. Från Vällingby centrum går tunnelbana till T-Centralen och från Spånga går pendeltåg till Stockholm City.

### 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

Stockholmshuset har i grundutförandet inte garage. Detta projekt utgör dock ett undantag. Staden tillämpar så kallade gröna p-tal vilket innebär att delar av p-talet kan ersättas av andra lösningar.

### Tidplan

Detaljplanarbetet startade i januari 2018. Samråd ska ske under kvartal ett 2019. Detaljplanen beräknas antas i stadsbyggnadsnämnden i slutet av år 2019.

Genomförandebeslut för AB Svenska Bostäder planeras preliminärt till tredje kvartal 2020. Staden planerar att vara klar med sina markarbeten i slutet av år 2020. Med dessa förutsättningar kan bottenplattan gjutas runt årsskiftet 2020/2021. Bostäder kan enligt tidplan stå klara för inflyttning successivt med start från år 2022.

### Ekonomi

Investeringen omfattar cirka 565 mnkr. Investeringen i kronor per uthyrningsbar area är högre än konceptmålen bland annat på grund av garagebyggnation. En ekonomisk bedömning av AB Svenska Bostäders 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.

### Risker

Identifierade risker är överklagande av detaljplanen, grundläggningsförhållanden, samt prisutvecklingen för byggande. Ytterligare en risk är att de krav vad gäller energianvändning om max 55 kWh/kvm som ställs i projektet innebär tekniska lösningar som inte ingår i konceptet och därmed påverkar möjligheterna att nå de ekonomiska målen negativt.

### Rapportering

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Bolaget avser att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i den sedvanliga ekonomirapporteringen samt med ett genomförandebeslut till AB Svenska Bostäder styrelse under kvartal två 2020.

### 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. Projektet stämmer väl överens med kommunfullmäktiges målsättning att staden ska präglas av blandade upplåtelseformer, med balans mellan hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter.

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.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser vidare att projektstorleken är bra. AB Svenska Bostäder äger och förvaltar fem fastigheter i närliggande Solhem, Vinsta och Hässelby Villastad. Bolaget har en väl fungerande organisation med stora möjligheter att på ett bra sätt ta hand om ytterligare nyproduktion. Det är eftersträvansvärt att de kommunala bostadsbolagen genomför fler större bostadsutvecklingsprojekt i syfte att uppnå en jämn nyproduktionskapacitet över tid, pressa kostnaderna och uppnå en effektiv förvaltning.

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

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Svenska bostäder 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 Svenska Bostäder
2. Protokollsutdrag från styrelsen för AB Svenska Bostäder 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