

**Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/788)**

## **AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Rustmästaren 2 m.fl., projekt Bergholmsbacken i stadsdelen Bagarmossen**

Reviderat inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Rustmästaren 2 m.fl. för projekt Bergholmsbacken, med en investeringsutgift om 708 mnkr godkänns.

**Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin** anför följande.

Ärendet

I januari 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion omfattande 180 lägenheter till en total investeringsutgift om 545 mnkr för projekt Bergholmsbacken i Bagarmossen. Projektet har därefter under planarbetet utökats till att omfatta 242 bostäder.

AB Stockholmshem har i juni 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad investeringsutgift om 708 mnkr för ett utökat projekt med 242 bostäder.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## Våra synpunkter

Stockholm har ett stort behov av nya bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan år 2010 arbetat mot målet att bygga 140 000 bostäder till år 2030.

Det är därför glädjande att vi nu går vidare med AB Stockholmshems nyproduktion om 242 bostäder på Bergholmsbacken i Bagarmossen.

Byggkostnaden har stigit med 163 mnkr sedan kommunfullmäktiges beslut om projektet år 2018. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB konstaterar att det ökande antalet bostäder har en positiv effekt på projektets ekonomi genom att fler lägenheter bär de fasta kostnaderna under såväl utvecklings- som produktionsledet. I stort är dock lönsamheten likvärdig med tidigare beslut.

Utvecklingen i området är särskilt spännande, då Bergholmsbacken mellan Bagarmossen och Skarpnäck omfattar cirka 700 lägenheter. Planen innehåller också en grundskola med idrottsvall för 1 200 elever i åk F-9 samt två förskolor. Idag finns en skola på området samt vägar, natur, och idrottsytor.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag AB Stockholmshem 3 juni 2021

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning oföreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Rustmästaren 2 m.fl. för projekt Bergholmsbacken, med en investeringsutgift om 708 mnkr godkänns.

Stockholm den 6 oktober 2021

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

*Hans Altsjö*

## Remissammanställning

### Ärendet

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostads-  
mål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett projekt att bygga bostäder i  
Bagarmossen. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat  
område nära Bagarmossens centrum, med god tillgång till både service och all-  
männa kommunikationsmedel.

### Projektet

I projektet ska AB Stockholmshem bygga 242 lägenheter i fyra hus. Bilparke-  
ring ska lösas med garage under mark i kvarter E på bilden nedan, samt internt  
parkeringsköp av 19 platser i Stockholmshems befintliga garage i närområdet.



*Bebyggelsen är fördelad på ca 195 lägenheter inom kv. C och E, samt ca 47 lägenheter inom kv F och K.*

Projektet har en relativ bred lägenhetssammansättning. AB Stockholmshem planerar för en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till fem rum och kök, och närmare hälften av lägenheterna är treor, fyror och femmor.

### Tidplan

Projektet planeras för byggstart i enlighet med kommande planering för anläggande av gator och ledningar, och efter att detaljplanen bedöms kunna vinna laga kraft efter sommaren 2021. Därför återkommer bolaget med en mer precis tidplan för byggstart och inflyttning i samband med kommande genomförandebeslut.

### Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 708 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 till utlåtandet (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

### Risker

Bolaget ser att möjliga överklaganden kan riskera att försena projektet och medföra behov av kompletterande projekteringar. En riskreserv finns avsatt i budget.

### Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade den 6 september 2021 enligt följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder för projekt Bergholmsbacken, med en investeringsutgift om 708 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder för projekt Bergholmsbacken, med en investeringsutgift om 708 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

**Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 28 juni 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter på ett attraktivt läge i söderort.

Byggekostnaden har stigit med 163 mnkr sedan kommunfullmäktiges beslut om projektet 2018. Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det ökande antalet bostäder har en positiv effekt på projektets ekonomi genom att fler lägenheter bär de fasta kostnaderna under såväl utvecklings- som produktionsledet. I stort är dock lönsamheten likvärdig med tidigare beslut. Området bedöms vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Kommunfullmäktige föreslås därför godkänna den reviderade inriktningen för projektet.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa planeringen av projektet med god beredskap för att undvika eventuella negativa avvikelser som kan uppstå inför kommande genomförandebeslut.