

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 292 61

Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Rustmästaren 2 m fl., Bergholmsbacken, Bagarmossen

Förslag till beslut

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

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

B. 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.

Sammanfattning

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.

Stockholms Stadshus AB

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

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.

Byggkostnaden 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 att godkänna den reviderade inriktningen för projektet.

Bakgrund

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. AB Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Exploateringsnämnden beslutade 2014 om att anvisa mark för 200 lägenheter till AB Stockholmshem inom områdesprogrammet Bagarmossen-Skarpnäck, som omfattade fastigheten Rustmästaren 2 m.fl. I stadsbyggnadsnämndens områdesprogram som godkändes i oktober 2016 minskades antalet till 180 lägenheter.

I januari 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om att för ovanstående område godkänna inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktionsprojekt Bergholmsbacken, som då omfattande 180 lägenheter till en total investeringsutgift om 545 mnkr. Projektet har därefter under planarbetet utökats till att omfatta 242 bostäder. Det ökande antalet bostäder har en positiv effekt på projektets ekonomi genom att fler lägenheter bär de fasta kostnaderna under såväl utvecklings- som produktionsledet.

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. Beräknad slutkostnad är alltså idag 708 mnkr mot 545 mnkr i tidigare investeringsbeslut.

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, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål 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 allmänna kommunikationsmedel.

Projektet

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



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

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 Stockholms hem 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 (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.

Synpunkter och förslag

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.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder 2021-06-03

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:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2021-08-23
Krister Schultz, Vice vd	2021-08-23