

HandläggareStadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790**Till**Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen**Inriktningsbeslut gällande
AB Svenska Bostäders nyproduktion av
bostäder vid Kärrtorps IP och
Vikstensvägen, Kärrtorp****Stadsledningskontorets och koncernledningens
förslag till beslut**

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

1. Inriktningen för nyproduktion av 400 hyreslägenheter i
kv. Örskär, Kärrtorp, till en total investeringsutgift om 905
mnkr inkl. moms godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av 400 hyreslägenheter i
kv. Örskär, Kärrtorp, till en total investeringsutgift om 905
mnkr inkl. moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Stadsdirektör/ VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder arbetar aktivt för att bidra till att uppnå
kommunfullmäktiges mål om 140 000 bostäder till år 2030 genom
att till år 2019 öka takten i nyproduktionen till ca 1 000
byggstartade lägenheter per år.

I linje med bolagets uppdrag ansökte Svenska Bostäder under 2015 om en markanvisning för mark belägen mellan bolagets befintliga bebyggelse, Kärrtorpsvägen i norr och Sockenvägen i söder samt Kärrtorps IP och Nackareservatet i öster. Markområdet bedömdes kunna omfatta ca 400 lägenheter för Svenska Bostäders del och 200 bostadsrätter.

Byggnationen bedöms kunna påbörjas när bygglov beviljats 2019 och inflyttning bedöms kunna ske under år 2020 och 2021. Bostäderna kommer att byggas enligt konceptet Stockholmshusen.

Total projektkostnad är beräknad till 905 mnkr inkl. moms. Byggekostnaden för bostäderna håller sig inom målvärdena för Stockholmshusen, men lokala förhållanden och tillkommande garage och grundläggning medför ökade kostnader.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett betydande tillskott av bostäder som kommer att byggas enligt konceptet Stockholmshusen, vilket koncernledningen och stadsledningskontoret välkomnar. Flera av de grundläggande målsättningarna för konceptet kommer dock vara svåra att uppfylla utifrån de nu bedömda förutsättningarna för projektet. Under det fortsatta arbetet inför genomförandebeslutet måste därför stadens samtliga berörda nämnder, tillsammans med Svenska Bostäder verka för att utveckla projektet så att det i högre utsträckning tillgodoser målsättningarna för Stockholmshusen.

Projektets investeringsresultat har små marginaler och inför det fortsatta genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att minimera risker och säkerställa att investeringsresultatet bibehålls positivt. Det finns även risker i projektet såsom eventuella överklaganden av detaljplanen som kan påverka främst tidplanen, vilket i förlängningen också kan påverka kostnaderna.

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 i samband med tertiärrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Bakgrund

I Vision 2040 – Ett Stockholm för alla – anges ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och är en levande stad där alla kan bo.

Enligt kommunfullmäktiges budget är det långsiktiga målet att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2030, varav 40 000 fram till 2020. 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.

Sedan 2015 har stadens tre bostadsbolag haft i uppdrag att leda och utveckla projektet Stockholmshusen, koncepthus med målsättning att med lägre produktionskostnader, rimliga hyror och god kvalitet kunna bygga 3 500-5 000 nya bostäder i stadens olika delar.

Svenska Bostäder äger och förvaltar ca 450 lägenheter i Kärrtorp samt även ca 1 260 bostäder i närliggande Bagarmossen och Björkhagen.

I linje med bolagets uppdrag ansökte Svenska Bostäder under 2015 om en markanvisning för mark belägen mellan bolagets befintliga bebyggelse, Kärrtorpsvägen i norr och Sockenvägen i söder samt Kärrtorps IP och Nackareservatet i öster. Markanvisningen erhöles och start-PM antogs av stadsbyggnadsnämnden i november 2015.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Svenska Bostäder att bebygga sin del av planområdet med 400 hyresbostäder och garage för blivande hyresgäster. Bebyggelsen som planeras kommer att byggas inom konceptet Stockholmshusen som har gemensamma mål avseende ekonomi, energianvändning och gestaltning. Enligt grundkonceptet har inte Stockholmshus garage, men i detta fall medger inte detaljplaneområdet markparkering. Parkering för de boende anordnas därför genom garage under de nya husen.

Av de 400 lägenheterna bedöms nästan hälften bli mindre lägenheter om 1-2 r.o.k.

Markanvisningen

Markområdet Svenska Bostäder sökt markanvisning på bedömdes kunna omfatta ca 400 lägenheter för Svenska Bostäders del och 200 bostadsrätter. Detaljplanearbete pågår och samverkan sker med Abacus som fått markanvisningen för bostadsrätterna i projektet.



Bild 1. Projektområdet

Projektet

Den nya bebyggelsen kommer att sträcka sig längs befintlig bebyggelse vid Vikstensvägen mellan Sockenvägen och Kärrtorpsvägen. Området är försörjt med kollektivtrafik genom tunnelbana i Kärrtorps centrum och bussar från Sockenvägen. Närservice finns i Kärrtorps centrum.

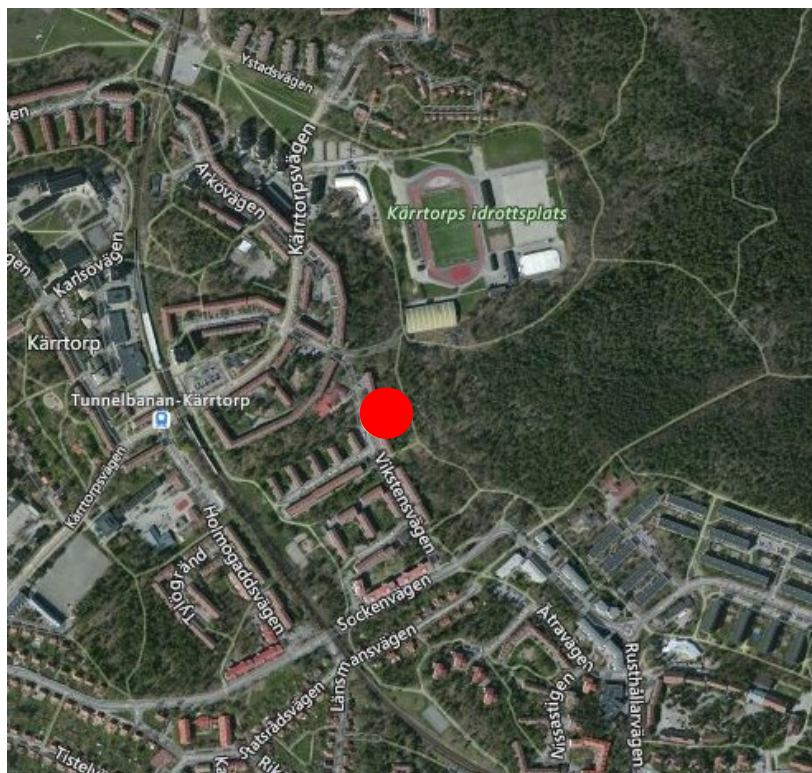


Bild 2. Projektets läge

Boendedialog kommer att föras utifrån en kommunikationsplan som bolaget, tillsammans med exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden, tagit fram. Dialogarbetet har inte startat, men kommer att genomföras på liknande sätt som tidigare gjorts i Kärrtorp.

Inriktningen är att all nyproduktion hos Svenska Bostäder ska nå motsvarande Miljöbyggnad Silver och uppnå en energianvändning om max 55 kWh/kvm/år. Detta mål kan vara svårt att nå utifrån Stockholmshusens gestaltning, men energiberäkningar kommer göras när husens volymer ritats.

Tidplan

Detaljplanearbetet har pågått sedan 2016 och beräknas vara klart i april 2018. Kommunfullmäktige bedöms ta ställning till rubricerat ärende innan sommaren 2017.

Underlag för genomförandebeslut beräknas kunna presenteras för Svenska Bostäders styrelse under våren 2018 för ett beslut i kommunfullmäktige innan sommaren, då även detaljplanen bedöms ha vunnit laga kraft. Markarbeten bedöms kunna påbörjas i november 2018 medan byggnationen påbörjas först när bygglov beviljats 2019. Inflyttning bedöms då kunna ske under år 2020 och 2021.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 905 mnkr inkl. moms.

Byggkostnaden håller sig inom målvärdena för Stockholmshusen, men lokala förhållanden och tillkommande garage och grundläggning medför ökade kostnader.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Svenska Bostäders investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

Risker

De största riskerna är överklagande av detaljplanen, grundläggningen, garagekravet och byggkostnadsutvecklingen. Dessa hanteras genom boendedialog och möjlighet att pröva alternativa lösningar med entreprenören, då dessa är upphandlade i samverkan.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till styrelsen och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertialrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större investeringar och genom planerat genomförandebeslut år 2018.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter som bidrar till att möta stadens ambitioner om ökad nyproduktion. Det föreslagna projektet ger också goda förutsättningar till en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i Svenska Bostäders bostadsbestånd.

Bebyggelsen som planeras innebär ett betydande tillskott av bostäder som kommer att byggas enligt konceptet Stockholmshusen, vilket koncernledningen och stadsledningskontoret välkomnar. Flera av de grundläggande målsättningarna för konceptet kommer dock vara svåra att uppfylla utifrån de nu bedömda förutsättningarna för projektet. Under det fortsatta arbetet inför genomförandebeslutet måste därför stadens samtliga berörda nämnder, tillsammans med Svenska Bostäder verka för att utveckla projektet så att det i högre utsträckning tillgodoser målsättningarna för Stockholmshusen.

Projektets investeringsresultat har små marginaler och

inför det fortsatta genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att minimera risker och säkerställa att investeringsresultatet bibehålls positivt. Direktavkastningen i projektet är i linje med jämförbara flerbostadshus i området. De redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga. Investeringskalkylen anger dock totalt sett högre investeringskostnader jämfört med målsättningen för Stockholmshus och bolaget uppmanas därför verka för lägre produktionskostnader och att nogsamt bevaka och motverka eventuella kostnadsökningar. Det finns även risker i projektet såsom eventuella överklaganden av detaljplanen som kan påverka främst tidplanen, vilket dock även kan påverka kostnaderna. Stadsledningskontoret och koncernledningen måste därför i sammanhanget framhålla vikten av en väl förankrad dialog och kommunikation med boende och andra intressenter kring den planerade bebyggelsen, för att minimera dessa risker. Stadsledningskontoret och koncernledningen vill även lyfta fram kommunfullmäktiges beslut rörande Miljöprogram för Stockholms stads klimat och energimål i den fortsatta planeringen och att bolaget verkar för att uppnå en motsvarande energianvändning i projektet.

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 i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder
2. Utdrag ur protokoll vid AB Svenska Bostäders styrelse 2017-03-16
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS)