



Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Krister Stralström
Telefon: 08-508 297 58

Till
Stockholms Stadshus AB
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Ebba Agerman
Telefon: 08-508 297 90

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder Vårbergsvägen, Skärholmen

Förslag till beslut

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

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

1. Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 225 lägenheter på fastigheten Skärholmen 2:1 och del av fastigheterna Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1, till en total investeringsutgift om 523 mnkr inkl. moms, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 225 lägenheter på fastigheten Skärholmen 2:1 och del av fastigheterna Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1, till en total investeringsutgift om 523 mnkr inkl. moms, godkänns.

2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Ingela Lindh
Stadsdirektör/ VD Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Telefon 0850829758
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Sammanfattning

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder åren 2010-2030, med delmålet 40 000 bostäder 2014-2020. I stadens budget för 2018 har bostadsmålet kompletterats med ytterligare ett delmål som

innebär 80 000 bostäder 2014-2025 för att säkerställa en fortsatt hög byggtakt. 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.

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte Svenska Bostäder i september 2016 om en förnyad markanvisning för den mark som delvis ligger vid Vårbergsvägen, på fastigheten Skärholmen 2:1 och del av de egna fastigheterna Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för ca 210 lägenheter.

Detaljplanen antas vinna laga kraft kring årsskiftet 2018/2019. Med dessa förutsättningar är de första bostäderna klara för inflyttning sen våren 2021.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett område där Svenska Bostäder redan är fastighetsägare och bidrar positivt till de övergripande målen för Fokus Skärholmen.

Det är positivt att se att produktionskostnaden enligt kalkylen kan hållas relativt låg även om byggnation av garage ingår, som normalt inte finns med i konceptet Stockholmshus.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att bolaget i samverkan med ansvariga facknämnder bör verka för att minska antalet garageplatser, om det inte är möjligt att planera bebyggelsen helt utan. Detta i syfte att i förlängningen åstadkomma lägre hyresnivåer.

Stadsledningskontoret och koncernledningen noterar att tidplanen från markanvisning till inflyttning i detta projekt är endast fyra år, vilket i dagens läge anses vara kort tid.

Direktavkastningen är i linje med jämförbara flerbostadshus i området och de redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga.

Bakgrund

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder åren 2010-2030, med delmålet 40 000 bostäder 2014-2020. I stadens budget för 2018 har bostadsmålet kompletterats med ytterligare ett delmål som innebär 80 000 bostäder 2014-2025 för att säkerställa en fortsatt hög byggtakt. 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.

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte Svenska Bostäder i september 2016 om en förnyad markanvisning för den mark som delvis ligger vid Vårbergsvägen på fastigheten Skärholmen 2:1 och del av de egna fastigheterna Brännholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1. I markanvisningsavtalet bedöms området kunna bereda plats för ca 210 lägenheter.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Markanvisning för 210 lägenheter erhöles i oktober 2017. Start-PM togs redan 2015 i Stadsbyggnadsnämnden då detta är en del av Fokus Skärholmen. Detaljplanearbetet pågår enligt plan. En av ramavtalsentreprenörerna för Stockholmshusen har utsetts och deltar i detaljplanearbetet.

Detaljplanen för Vårbergsvägen är en del av Fokus Skärholmen som syftar till en utveckling av stadsdelsnämndsområdet Skärholmen, det vill säga stadsdelarna Skärholmen, Sättra, Bredäng och Vårberg. Satsningen är förvaltningsövergripande och avsikten är att tillföra området minst 4 000 bostäder och förbättra stadskvalitéerna. Fokus Skärholmen ska vara ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling.

Den nya bebyggelsen kommer ligga norr om Vårbergsvägen i Skärholmen, fördelad på tre fastigheter.

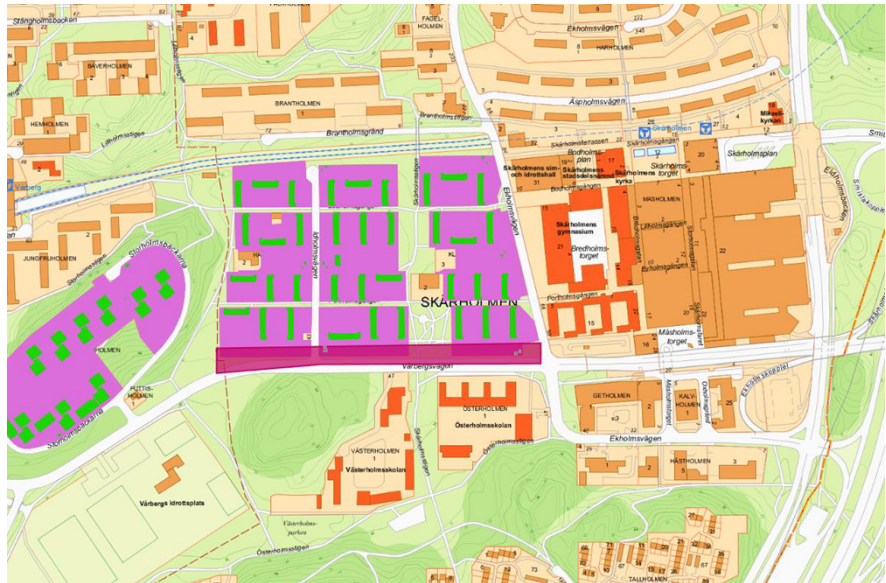


Bild 1, Grönfärgade hus tillhör Svenska Bostäder, mörklila område visar placering av ny bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen utgörs till stor del av Svenska Bostäders hus från 1960-talet. En förskola som förvaltas av SISAB finns mitt i den befintliga bebyggelsen.

Svenska Bostäder äger och förvaltar nio fastigheter i Skärholmen och tre fastigheter i grannområdet Vårberg. Distriktet Söderort förvaltar närliggande bostäder i området och har en väl fungerande organisation med stora möjligheter att på ett bra sätt ta hand om ytterligare nyproduktion.

Området är väl försörjt med kollektivtrafik och inom en radie på ca 500 meter från den planerade bebyggelsen ligger både Skärholmens och Vårbergs tunnelbanestationer, där stadsdelsområdet knyts ihop med innerstaden via röda linjen.

I Skärholmens centrum som ligger ca 500 meter från området, finns ett stort och varierat utbud av butiker, restauranger och service. Cirka 1,5 km från området ligger Kungens kurva, ett storskaligt handelsområde med kommersiell service.

Parkeringslösning

Stora delar av den nya bebyggelsen kommer ligga på befintliga markparkeringar tillhörande Bränholmen 1, Eldholmen 1 och Ekholmen 1. Projektet omfattar en omstrukturering av dessa platser som ingår i helhetslösningen av parkeringsplatser. Merparten av parkeringsplatserna för de blivande hyresgästerna kommer att rymmas inom de befintliga markparkeringarna i Svenska Bostäder fastighetsbestånd i Skärholmen. Det finns många externa

hyresgäster och vakanser i området. De platser som inte kan rymmas på befintliga parkeringar löses med ett garage. Stockholmshusen har inte garage inom grundkonceptet och detta projekt utgör alltså ett undantag. Staden tillämpar s k Grönt p-tal vilket innebär att delar av ”traditionellt” p-tal kan ersättas med andra lösningar. Exempel på sådana är närhet till kollektivtrafik och bilpool.

Mål

De nya husen kommer att byggas inom konceptet Stockholmshusen och följer därmed mål för dessa avseende ekonomi, energianvändning och gestaltning.

Grundkonceptet är hus utan garage. Målet avseende ekonomi försvåras då garage behöver byggas. Storleken är dock inte fastställd, men har i ärendet bedömts till 40 platser.

Tidplan

Detaljplanearbetet startade i december 2015 och planen beräknas antas i stadsbyggnadsnämnden kvartal 2 2018. Genomförandebeslut för projektet planeras preliminärt till kvartal 4 2018 för Svenska Bostäders styrelse och beslut i kommunfullmäktige kvartal 1 2019.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft kring årsskiftet 2018/19. Bedömningen är att staden ska vara klar med markarbeten kvartal 2 2019. Med dessa förutsättningar gjuts bottenplattan vintern 2020 och bostäderna står klara för inflyttning successivt från senhösten 2021.

Ekonomi

Investeringen omfattar 523 mnkr. Investeringen i kronor per uthyrningsbar area är högre än konceptmålen bl.a. på grund av garagebyggnation. Utförligare information finns i bilaga.

Risker

Identifierade risker är överklagande av detaljplanen, exploateringskontorets flytt av ledningar i Vårbergsvägen, grundläggningsförhållanden, krav på garage samt prisutvecklingen för byggande.

Då entreprenaden är upphandlad i samverkan kan hela tiden dialog föras om alternativa metoder och material. Antalet garageplatser kan genom s k Gröna p-tal minskas, men det kräver motåtgärder och en utredning får visa vad som är mest fördelaktigt för projektet.

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 projekt och investeringar samt genom planerat genomförandebeslut i början av 2019.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett område där Svenska Bostäder redan är fastighetsägare och bidrar positivt till de övergripande målen för Fokus Skärholmen.

Kommunfullmäktiges övergripande mål för Fokus Skärholmen uttrycktes i budget 2016 och är att minst 4 000 bostäder ska byggas i stadsdelsnämndsområdet. Fokus Skärholmen ska också vara ett profilprojekt för socialt hållbar utveckling.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2016 ska vid utvecklingen av Skärholmen omsorg läggas på att säkerställa god kvalitet för allmän platsmark, torg och stadsdelsnämndsområdets parker och attraktiva stadsgator. Projektet ska särskilt beakta områdena kring de stora vägar som går genom området i syfte att skapa levande och trygga gatumiljöer.

Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen fattades av kommunfullmäktige den 4 september 2017. I samband med inriktningsbeslutet konkretiserades målen ytterligare, och ett antal ledord fastslogs för projektet: Sammanhållen och varierad, Levande och innehållsrik samt Delaktig och lärande.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att Fokus Skärholmen är ett så kallat kommunkoncernprojekt och att projektet Vårbergsvägen därmed kommer följas upp särskilt av kommunstyrelsen tillsammans med övriga delar av Fokus Skärholmen med stöd av stadens ekonomisystem.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att bolaget i samverkan med ansvariga facknämnder bör verka för att minska antalet garageplatser, om det inte är möjligt att planera bebyggelsen helt utan. Detta i syfte att i förlängningen åstadkomma lägre hyresnivåer.

Stadsledningskontoret och koncernledningen noterar att tidplanen från markanvisning till inflyttning i detta projekt är endast fyra år, vilket i dagens läge anses vara kort tid.

Direktavkastningen är i linje med jämförbara flerbostadshus i området och de redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga.

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 Svenska Bostäders styrelse
2018-02-08
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Ingela Lindh (Huvudansvarig)	2018-03-02