



Handläggare

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

Till

Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Ebba Agerman
Telefon: 08-508 297 90

**Inriktningsbeslut gällande AB Stockholms hems
nyproduktion av bostäder vid Byälsvägen, kv.
Försvarsministern 1 med mera, i stadsdelen
Bagarmossen**

Förslag till beslut

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

1. Inriktningen för AB Stockholms hems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområdet Byälsvägen, Bagarmossen, med en investeringsutgift om 541 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Stockholms hems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområdet Byälsvägen, Bagarmossen, med en investeringsutgift om 541 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

AB Stockholms hem föreslår, som ett led i bolagets arbete att uppfylla stadens bostadsmål och dess ägardirektiv, att bygga bostäder samt lokaler på egen mark vid Byälsvägen i Bagarmossen.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i december 2020 en startpromemoria att påbörja planläggning för att utveckla Byälsvägen där bl.a. fastigheten Försvarsministern 1 ingår, i stadsdelen Bagarmossen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för 200-300 nya bostäder. Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse längs Byälsvägen förtätas med flerbostadshus. Ny bebyggelse ska genom att placeras längs med Byälsvägen, bidra

till att gatan upplevs mer som en allé-planterad stadsgata än genomfartsväg.

AB Stockholmshem har sedan tidigare drygt 1 800 bostäder i Bagarmossen. Bolaget har äganderätt för kvarteren Socialministern 1, Försvarsministern 1 och Handelsministern 1 som föreslås för ny bebyggelse.

Genom projektet som föreslås i detta ärende tillförs cirka 210 nya hyresrätter samt kommersiella lokaler. Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med tillgång till kollektivtrafik och service. Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utarbetas under fortsatta detaljplanarbetet. Bilparkering ska lösas i befintliga garage där utrymme finns för att klara parkeringsbehovet för tillkommande bostäder.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är godtagbart utifrån dess volym, och att det är en lämplig komplettering till bolagets befintliga bostäder i Bagarmossen. Bostäderna tillkommer i ett område som har god tillgång till både fin natur med närhet till Nackareservatet och goda kommunikationer genom bl.a. tunnelbana.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet bedöms behöva fortsätta säkerställa både produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer inför kommande genomförandebeslut.

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. AB Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i december 2020 en startpromemoria att påbörja planläggning för att utveckla Byälvsvägen med bl.a. fastigheten Försvarsministern 1, i stadsdelen Bagarmossen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för 200-300 nya bostäder. Området ligger inom tunnelbanans sträckning och är i översiktsplanen utpekad som stadsutvecklingsområde. I programmet för Bagarmossen och Skarpnäck är området längs Byälvsvägen utpekad som ett förtätningsområde.

AB Stockholmshem har sedan tidigare drygt 1 800 bostäder i Bagarmossen. Bolaget har äganderätt för kvarteren Socialministern 1, Försvarsministern 1 och Handelsministern 1 som föreslås för ny bebyggelse.

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse längs Byälsvägen förtätas med flerbostadshus. Ny bebyggelse ska genom att placeras längs med Byälsvägen, bidra till att gatan upplevs mer som en allé-planterad stadsgata än genomfartsväg. Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utarbetas under fortsatta planarbetet.

AB Stockholmshem har den 11 februari 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna inriktningen av bolagets nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområdet vid Byälsvägen i stadsdelen Bagarmossen, med en investeringsutgift om 541 mnkr. 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 bolagets arbete att uppfylla stadens bostadsmål och dess ägardirektiv, att bygga bostäder samt lokaler genom förtätningar på egen mark vid Byälsvägen i Bagarmossen.

Projektet

Projektet är en del av planområdet för Byälsvägen i Bagarmossen. Planområdet omfattar cirka 40 000 kvm som avgränsas av Byälsvägen i norr, ett grönområde i öster och ett grönstråk invid Bagarmossens bollplan i söder. Planområdet omfattar Fastigheterna Socialministern 1, Försvarsministern 1 och Handelsministern 1 som ägs av AB Stockholmshem och Skarpnäcks gård 1:1 som ägs av Stockholms stad.

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

Detaljplanen syftar till att utveckla området genom förtätning med nybebyggelse nära gatan så att gaturummet upplevs mer intimt. Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med tillgång till kollektivtrafik och service.



Bilden visar planområdet och projektets lokalisering längs Byälsvägen

Genom projektet tillförs cirka 210 nya hyresrätter samt kommersiella lokaler. Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utarbetas under fortsatta detaljplanearbetet. Bilparkering ska lösas i befintliga garage där utrymme finns för att klara parkeringsbehovet för tillkommande bostäder.

För att bevara gatans gröna karaktär samt för att klara angöring föreslås att den nya bebyggelsen placeras mellan sju och tio meter från gatan. På några platser föreslås bebyggelsen kliva fram till fastighetsgräns mot gata för att bidra till en mer variationsrik upplevelse längs gatan samt för att möjliggöra lägen för verksamhetslokaler. Befintlig lindallé och grönstråk i nord- sydlig riktning bevaras.

Tidplan

Detaljplanearbetet beräknas antas tredje kvartalet 2022, för att senare vinna laga kraft. Preliminär produktionsstart för projektet är planerad till våren 2023.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 541 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

Bolaget har en viss riskreserv i projektbudgeten. Bolaget lyfter fram att anpassningsbehoven för områdets planhistoriska värden kan påverka projektets omfattning. Inom området finns också tre utpekade lågpunkter där det finns risk för översvämning som

behöver hanteras. Det kan också behövas kompletterande projekteringar på grund av överklaganden.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggande, och kan konstatera att Bagarmossen även idag har en attraktiv funktionsblandad miljö med bostäder och service.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är godtagbart utifrån dess volym, och att det är en lämplig komplettering till bolagets befintliga bostäder i Bagarmossen. Bostäderna tillkommer i ett område som har god tillgång till både fin natur med närhet till Nackareservatet och goda kommunikationer genom bl.a. tunnelbana. Projektet ingår därför i en positiv utveckling av Bagarmossen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den beräknade hyresnivån för bostäderna bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, och i projektet ska också olika gestaltungsfrågor och lågpunkter för översvämningsrisker hanteras. I enlighet med detta behöver projektet fortsätta att säkerställa både produktions- och driftskostnader samt erhålla hyresnivåer inför kommande genomförandebeslut.

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

Magdalena Bosson
Vd

Krister Schultz
Vice vd

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem, Försvarsministern
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Stockholmshem, Försvarsministern

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	2021-03-08
Krister Schultz, Vice vd	2021-03-08