

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2021/181
Dnr KS 2021/1640

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

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08-508 292 61

Genomförandebeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i Dalen 21, Gamla Enskede

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21, Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 460 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21, Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 460 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Exploateringsnämnden beslutade 2013 om att anvisa mark för ny bostadsbebyggelse inom AB Svenska Bostäders tomträtt Dalen 21. Stadsbyggnadsnämnden sände ut ett planförslag på samråd 2017 och detaljplanen för projektet vann laga kraft i september 2020.

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 Svenska Bostäder har i december 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av projektet, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 460 mnkr.

Byggkostnaden har stigit med 39 mnkr sedan kommunfullmäktiges inriktningsbeslut om projektet i oktober 2021.

Stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att projektets kostnader har utökats på kort tid. Mot bakgrund av den nu gällande kalkylen baserar sig på ett färdigt förfrågningsunderlag som innehåller fler detaljer, ser stadsledningskontoret och koncernledningen att bolaget framöver behöver ta fram underlag med större riskreserver som är anpassade till den detaljnivå kalkylerna befinner sig på.

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 genomförandet av 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 Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Exploateringsnämnden beslutade 2013 om att anvisa mark för ny bostadsbebyggelse inom AB Svenska Bostäders tomträtt Dalen 21. Stadsbyggnadsnämnden sände ut ett planförslag på samråd 2017 och detaljplanen för projektet vann laga kraft i september 2020.

I februari 2018 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion omfattande cirka 100 lägenheter samt garage inom fastigheten Dalen 21, till en total investeringsutgift om 319 mnkr.

Projektet utökas därefter till att omfatta 140 bostäder. I oktober 2021 beslutade kommunfullmäktige om att godkänna en reviderad investeringsutgift om 421 mnkr för ett utökat projekt med 140 bostäder. Därefter har de kalkylerade kostnaderna förändrats. Den nu gällande kalkylen baserar sig på ett färdigt förfrågningsunderlag som innehåller fler detaljer mot bakgrund av att bolaget har fått större kännedom om projektet.

AB Svenska Bostäder har i december 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av projektet, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 460 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 Svenska Bostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett projekt att bygga bostäder i Gamla Enskede. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område nära Dalen centrum och tunnelbanestationen Sandsborg.

Projektet

I projektet ska AB Svenska Bostäder bygga 140 lägenheter, ett underjordiskt garage i två plan för 144 bilar och 32 motorecyklar, samt två mindre lokaler i markplan.

Bebyggelsen varierar i höjd mellan fem och åtta våningar över mark. Lägst är trapphusen närmast Bersågränd. Totalt innefattar projektet åtta trapphus. Med 140 lägenheter är kvarterets egna behov 63 parkeringsplatser, resterande platser kommer erbjudas övriga boende i området genom Stockholm Parkering. För att möjliggöra projektet rivs ett befintligt äldre parkeringsdäck.

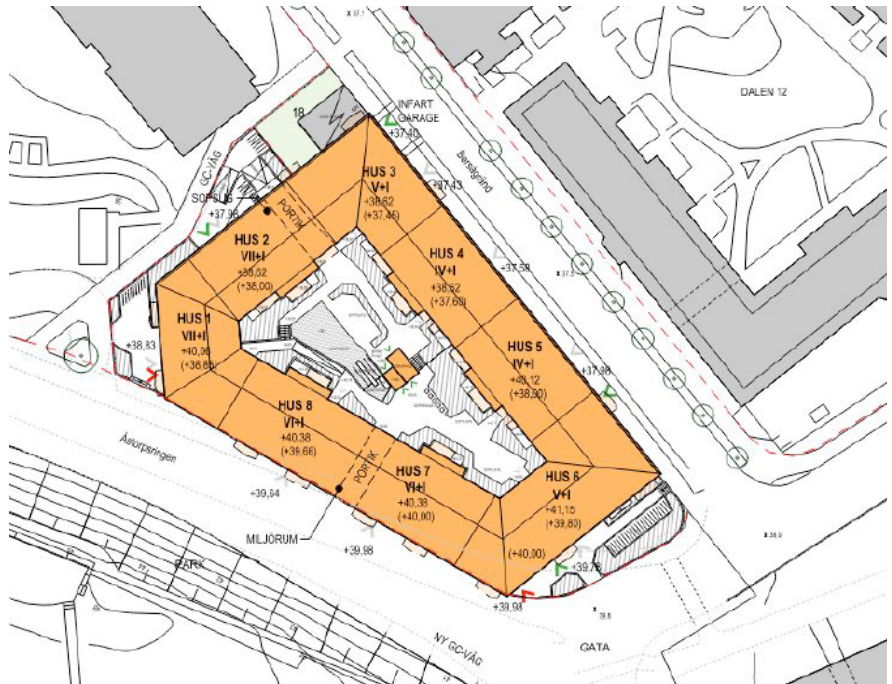
Parkering för blivande hyresgäster kommer förläggas i garage inom bostadskvarteret. Projektet planerar också för mobilitetsåtgärder, som till exempel cykelrum, plats för lådcykelpool och för bilpool.



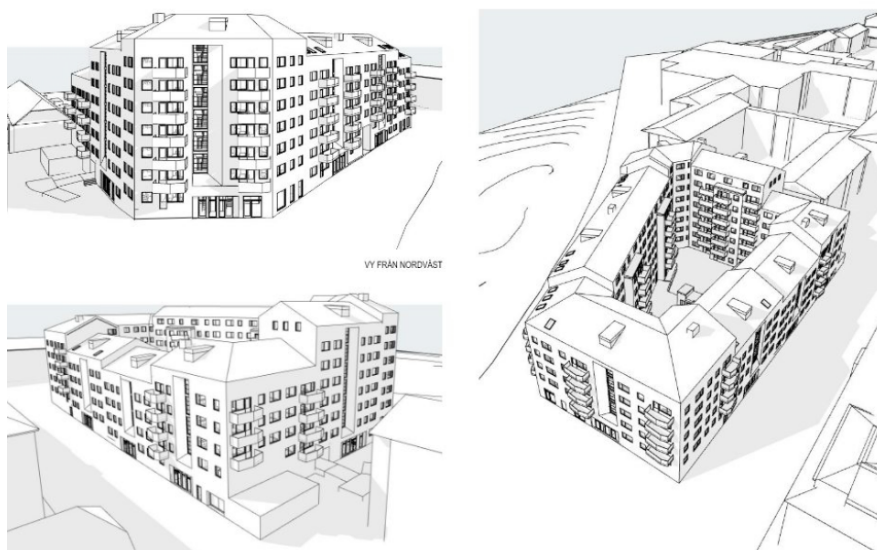
Gestaltningssbild med vy från Kyrkogårdsvägen



Befintligt parkeringsdäck som rivs för att möjliggöra projektet



Situationsplan över projektet, med de 8 trapphusen utmarkerade



3D-vyer över kommande bebyggelse

AB Svenska Bostäder planerar för en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till fyra rum och kök, med en ganska jämn fördelning mellan storlekarna.

Tidplan

Projektet planeras för byggstart med gjuten bottenplatta under kvartal fyra 2022. Inflyttning bedöms tidigast kunna ske omkring årsskiftet mellan år 2024 och 2025. Byggtiden beräknas vara mellan två och ett halvt och tre år. I samband med upphandlingen av entreprenaden tittar också bolaget på möjligheter att genomföra etappvis inflyttning.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 460 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Utöver beräknad investeringsutgift, får Svenska Bostäder uteblivet driftnetto i befintligt garage under produktionstiden motsvarande 2,5 mnkr. Hittills är cirka 15 mnkr upparbetat i projektet. Projektet bygger på att ett befintligt p-hus rivs och ersätts med underjordiskt garage i två plan med bostäder över. Bokfört värde för befintligt garage är cirka 900 tkr.

Risker

Bolaget har avsatt en riskreserv i budget, men ser att projektet är komplext då det inkluderar rivning av ett stort befintligt garage samt också rivning och återuppbyggnad av en elnätstation. Bland tillkommande risker ser bolaget också utmaningar i att projektet kräver mycket samordning, då ledningsarbeten och anläggningar av vägar, gång- och cykelvägar, som genomförs av andra huvudmän också behöver samordnas med projektets tidplan. Bolaget ser också

att det finns risk för att den pågående snabba prisutvecklingen på byggmaterial fortsätter i samma takt, och försöker att hantera det på bästa sätt i sina förfrågningsunderlag för upphandlingar.

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 39 mnkr sedan kommunfullmäktiges inriktningsbeslut om projektet. Stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att projektets kostnader har utökats på kort tid. Mot bakgrund av den nu gällande kalkylen baserar sig på ett färdigt förfrågningsunderlag som innehåller fler detaljer, ser stadsledningskontoret och koncernledningen att bolaget framöver behöver ta fram underlag med större riskreserver som är anpassade till den detaljnivå kalkylerna befinner sig på.

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 Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet för att säkerställa framåt att både ekonomi och tidplan hålls. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Svenska Bostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Svenska Bostäder 2021-12-09

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2022-01-10
Krister Schultz, Vice VD	2022-01-10