

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2022/610)

AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder och lokaler i kv. Utombordaren 2, Bromma

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder och lokaler i kv. Utombordaren 2, Bromma, med en investeringsutgift om 565 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

AB Stockholmsshem föreslår, som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, genomförandet av ett projekt som innehåller nya bostäder och lokaler i Mariehäll i Bromma.

I projektet tillför AB Stockholmsshem 166 hyresbostäder och tre lokaler inom kvarteret Utombordaren 2, som ligger längs Karlsbodavägen i Bromma, till en total investeringsutgift om 565 mnkr. Läget är nära både service och god kollektivtrafik. Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål om att bygga 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer under perioden 2010-2030.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Stockholm har ett stort behov av nya bostäder och infrastruktur för att möta behoven hos en växande befolkning. Därför ska det gamla industriområdet i Ulvsunda och södra Mariehäll omvandlas till en blandad stad med bostäder och verksamheter.

AB Stockholmshem ska bidra till stadsutvecklingen med att bygga 166 hyresbostäder, sex LSS-bostäder och tre lokaler inom kvarteret Utombordaren 2, som ligger längs Karlsbodavägen i Bromma. Bottenvåningarnas fasad mot gator och torg inom projektet kommer att utföras med särskilt hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet och god hållbarhet. Ett garage med 54 platser samt 461 cykelplatser tillförs också i projektet. Projektet innebär också att Gula Villan, som är en rest av 1890-talets arbetarbostäder, bevaras och flyttas 100 meter norrut.

Det är viktigt att Stockholm byggs med ett blandat bostadsbestånd som möter stockholmarnas behov. I Mariehäll har en hög nyproduktion ökat andelen fyror till en högre andel än i staden som helhet. AB Stockholmshem planerar därför för en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till tre rum och kök.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag från AB Stockholmshem

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberednings uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder och lokaler i kv. Utombordaren 2, Bromma, med en investeringsutgift om 565 mnkr godkänns.

Stockholm den 24 augusti 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, genomförandet av ett projekt som innehåller nya bostäder och lokaler i Mariehäll i Bromma. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med närhet till service och god kollektivtrafik.

Projektet

I projektet ska AB Stockholmshem bygga 166 hyresbostäder och tre lokaler inom tomträtten Utombordaren 2 längs Karlsbodavägen i Bromma. Inom projektet är fem lägenheter planerade för LSS-boende. Bottenvåningarnas fasad mot gator och torg ska utföras med särskilt hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet med god hållbarhet och välutförda detaljer. Ett garage med 54 platser samt 461 cykelplatser tillförs också i projektet.

Alla trapphus är genomgående och tillgängliga från både gårds- och parksidan. Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar och tillgång till balkong eller uteplats. I västerläge anläggs bostadsgården ovanpå ett överbyggt garage. I bottenvåningen lokaliseras entréer till bostäderna, cykelrum, tvättstugor samt lokaler.



Stockholmshems kvarter placeras utmed västra sidan av Karlsbodavägen

Området gränsar till industri och handel samt gator med tung trafik. Stor vikt läggs därför på utformningen av det offentliga rummet, där fotgängare prioriteras.

I Mariehäll har en hög nyproduktion ökat andelen fyror till en högre andel än i staden som helhet. AB Stockholmshem planerar därför för en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till tre rum och kök, med 63 stycken trerumslägenheter, 46 stycken tvårumslägenheter och 57 stycken enrumslägenheter.

Tidplan

Projektet planeras för byggstart i slutet av 2022, med påbörjad inflyttning under tredje kvartalet 2024.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 565 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

Omfattande utredningar för bergschakt och markarbeten har utförts i system- och förfrågningsunderlagsprojekteringen, då detta är en identifierad riskfaktor i projektet. Under genomförandet kommer en bergssakkunnig att anlitas för att bevaka både mängder och utförande av anlita totalentreprenör.

Bolaget kommer i genomförandet av projektet att samarbeta med exploateringskontoret och övriga aktörer i området för att minska risken för förseningar. I budgeten ingår också en buffert för ökade kostnader avseende bergschakt samt bygg- och materialkostnader med anledning av världsläget.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 20 juni 2022 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av AB Stockholms shems nyproduktion av bostäder och lokaler i kv. Utombordaren 2, med en investeringsutgift om 565 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholms shems nyproduktion av bostäder och lokaler i kv. Utombordaren 2, med en investeringsutgift om 565 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 juni 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter på ett bra läge i Stockholm. Projektet bidrar till

kommunfullmäktiges mål om att bygga 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer under perioden 2010-2030.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har bostadsfastigheter. Området bedöms också 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.

Projektkostnaden har stigit med närmare 100 mnkr sedan bolagets reviderade inriktningsbeslut om projektet 2017. Stadsledningskontoret och koncernledningen kan dock konstatera att projektet utökats något gällande antalet lägenheter och att det skett en generell prisökning för byggentreprenader sedan dess.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat och hyresnivån uppskattas utifrån förutsättningarna som rimlig.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt.

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 projektet med god beredskap för eventuella avvikelser som kan uppstå, för att säkerställa framåt att både ekonomi och tidplan hålls. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.