

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2022/44 Ärende 12
Dnr KS 2022/610**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 292 61

Genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i Kv. Utombordaren 2, Bromma

Förslag till beslut

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

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

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

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

Sammanfattning

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

Stockholms Stadshus ABRagnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd, då AB Stockholmshem idag har ungefär 4000 bostäder i västerort.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att

direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

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. Stockholms hem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Stockholms hem har idag ungefär 4000 bostäder i västerort.

I november 2017 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna inriktningen för AB Stockholms hems nyproduktion av 156 hyreslägenheter, ett LSS-boende med fem lägenheter, samt kompletterande lokaler i Mariehäll 1:10, till en total investeringsutgift om 471 mnkr. I detta ärende har AB Stockholms hem erhållit en markanvisning för tomträtten Utombordaren 2, som är avstyckad från stadens fastighet Mariehäll 1:10. Mariehäll är ett gammalt industriområde nära riksintresset Stockholm-Bromma flygplats. Läget är attraktivt nära Sundbybergs centrum, med service och god kollektivtrafik. Området har även närhet till den nya Tvärbanan Alvik-Solna och handelsområdet Bromma Blocks.

I projektet har produktionskostnaden stigit med närmare 100 mnkr sedan inriktningsbeslutet om projektet 2017. Ökningen beror på att projektet ökat från 156 till 166 lägenheter samt generell indexuppräkning av kostnaderna sedan tiden från inriktningsbeslutet.

Stockholms hem har i april 2022 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av projektet till en investeringsutgift om 565 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 Stockholms hem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, genomförandet av ett projekt som innehåller nya bostäder 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.

Synpunkter och förslag

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.

Bilagor

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2022-06-07
Krister Schultz, Vice VD	2022-06-07