

Utlåtande Rotel I + Rotel III (Dnr KS 2019/566)

AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv. Örtuglandet 1, Åkeslund

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av nybyggnation av 96 bostäder inom kv. Örtuglandet 1 i Åkeslund, Bromma med en investeringsutgift om 340 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och bolagets ägardirektiv, att bygga 96 hyreslägenheter med tillhörande parkering i stadsdelen Åkeslund, Bromma.

Projektet består av 6 stycken punkthus med 4 respektive 6 våningar. Under kvartersmarken byggs ett garage som kommer att täcka in behovet för de befintliga p-platser som byggs bort samt behovet av p-platser för de nya husen.

Byggproduktionen förväntas starta i slutet av 2019 och första inflyttningen under 2021. Den aktuella investeringen omfattar en total produktionskostnad om 340 mnkr.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Mina synpunkter

Stockholm har ett stort behov av nya bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan 2010 arbetat mot målet att bygga 140 000 bostäder till 2030. För den innevarande mandatperioden har den grönbåa majoriteten ställt upp målet om 10 000 nya klimatsmarta bostäder per år, med lika delar hyresrätter och bostadsrätter.

Detta projekt, som innebär uppförande av 96 hyreslägenheter med tillhörande parkering vid Åkeshovsvägen i stadsdelen Åkeslund, Bromma, bidrar till att uppfylla detta mål.

Nyproduktionen uppförs i sex punkthus med fyra respektive sex våningar. Parkeringsplatserna förläggs till garage under kvartersmarken och bidrar till att täcka parkeringsbehovet för både de tillskapade bostäderna, likväl som för de parkeringsplatser som försvinner i och med byggnationen av bostäderna. Sammantaget innebär det en möjlighet att omvandla redan i anspråkstagen, hårdgjord, mark till ny bostadsbebyggelse, något vi ser positivt på.

Den nya bebyggelsen anpassas till platsen, de befintliga husen i området och förstärker grönskan med nya innergårdar och promenadvägar. De säkerställer också en ökad blandning av boendeformer. Platsen är väl lämpad för bostadsbebyggelse, och närheten till Brommaplan och kollektivtrafik förstärker attraktiviteten för de planerade bostäderna.

Bilagor

1. Bilaga 1 - Tjänsteutlåtande Stockholmshem Genomförandebeslut Örtuglandet 1, 2019-03-05
2. Bilaga 2 - Protokollsutdrag Styrelsemötesprotokoll Stockholmshem
3. Bilaga 3 - Investeringskalkyl Örtuglandet Bilaga 4 Fastigheten Örtuglandet 1 i Åkeslund

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Ska alla stockholmare ha möjlighet att bosätta sig i alla delar av staden behöver antalet hyresrätter med överkomliga hyror öka, särskilt i stadsdelar där det ägda boendet och bostadsrätter dominerar. Vi välkomnar därför att 96 allmännyttiga hyresrätter nu tillkommer i Åkeslund. Detta är ett viktigt om än helt otillräckligt tillskott för att minska dominansen av bostadsrätter och ägt boende i Bromma, som enligt Sweco (2018-12-31) endast har 34 procent hyresrätter.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nybyggnation av 96 bostäder inom kv. Örtuglandet 1 i Åkeslund, Bromma med en investeringsutgift om 340 mnkr godkänns.

Stockholm den 5 juni

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersätтарыttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och bolagets ägardirektiv, att bygga 96 hyreslägenheter med tillhörande parkering i stadsdelen Åkeslund, Bromma.

Projektet

Den befintliga bebyggelsen utgörs idag av två skivhus om åtta våningar innehållande totalt 192 hyreslägenheter. Mot Åkeshovsvägen finns en stor parkeringsplats, en samlingslokal samt lekplats och basketplan för de boende på fastigheten. Angränsande till fastigheten ligger Koloniträdgårdsföreningen Åkeshov III, bostadsrättsförening Örtuglandet 3 samt villabebyggelse. Platsen för en befintlig elnätstation har markanvisats till

Stockholmshem. Elnätstationen behöver flyttas för att ge plats för byggnationen varför ett exploateringsavtal finns upprättat samt att överenskommen fastighetsbildning är genomförd.

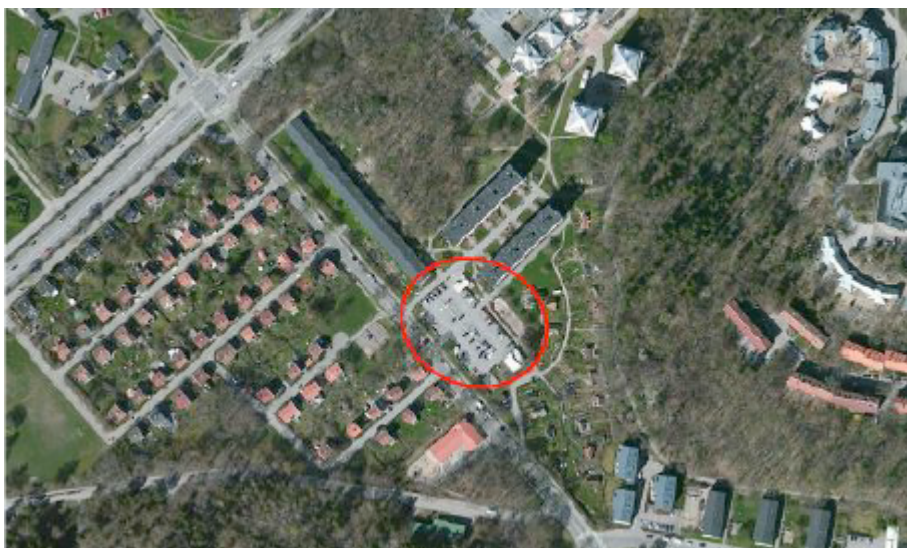


Bild 1 Örtuglandet 1, Åkeslund med befintlig parkeringsyta som bereds för bostäder

Detaljplanen för Örtuglandet 1 antogs 2017-05-04. Planen vann laga kraft 2018-11-08 efter överklagande till Mark- och Miljööverdomstolen där prövningsrätt inte medgavs. Det har tidigare fattats ett genomförandebeslut

angående detta projekt i Stockholmsshems styrelse. Dock har förändringar skett under tiden överklagandet hanterats vilket lett till kostnadsökningar, därav ett nytt genomförandebeslut som nu är över 300 mnkr (det föregående var på 296 mnkr).

Under tiden detaljplanen har genomgått prövning, har Stockholmsshem nyttjat tiden till projektering av projektet för att kunna gå in med en bygglovsansökan i samband med detaljplanen vunnit laga kraft och ovan nämnda fastighetsbildning.

Projektet består av 6 stycken punkthus med 4 respektive 6 våningar om totalt 96 hyreslägenheter. Under kvartersmarken byggs ett garage som kommer att täcka in behovet för de befintliga p-platser som byggs bort samt behovet av p-platser för de nya husen.

Den nya bebyggelsen kommer att ligga på en yta som idag utgör parkeringsplats, lekplats och basketplan. Garaget under husen och gården rymmer ca 95 parkeringsplatser. P-tal för nybyggnationen är ca 0,34 p-platser per lägenhet (32 garageplatser). Utöver parkeringsgaraget planeras 4 markplatser för bl. a plats för bilpool.



Bild 2 Örtuglandet 1, Åkeslund och placering av de nya husen

Bebyggelsen tar god hänsyn till omgivande stadsbildskaraktär, kulturhistoriska värden samt det omgivande gaturummets alléstruktur. En förutsättning för

planen har varit att parkeringen till befintliga och nya bostadshus på fastigheten förläggs helt under marknivå med ett överbyggt, planterat däck som ansluter väl mot omgivande terräng.

Åkeslund med närheten till Brommaplan och goda kommunikationer bedöms vara ett attraktivt läge. Förutsättningar på intäktssidan bedöms därmed vara goda varför den nuvarande beräkningen av kostnadsökningarna har en bärighet i projektets intäktsanalys.

Tidplan

Beslut om start-PM fattades i stadsbyggnadsnämnden 10 december 2015.

Detaljplanen vann laga kraft 8:e november 2018.

Byggproduktionen förväntas starta i slutet av 2019 och första inflyttningen under 2021.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 340 mnkr inkl 38 mnkr i produktionskostnaden för utökad byggnationen av garage med 63 st ersättningsplatser. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 5 % av entreprenadkostnaden. Hittills upparbetat i projektet är ca 30 mnkr.

Värdeberäkningen visas i sin helhet i bilaga 3. (SEKRETESS) Fastigheten värde före samt efter nyproduktion i bilaga 4. (SEKRETESS)

Risker

Riskanalys är utförd i enlighet med stadens projektmodell.

Kvarstående risker är:

1. Överklagandeprocessen bygglov
2. Ökade kostnader med avseende på spontning och schakt för underliggande garage
3. Fjärrvärmeomläggningar som krockar med byggproduktion
4. Osäker och instabil byggmarknad.

Åtgärder för att hantera dessa risker är:

1. Bevakande av överklagandeärenden samt dialog med hyresgäster, koloniträdgårdsföreningen och omkringboende
2. God produktionsförberedelse i samarbete med CM organisationen
3. Upprätthålla en löpande kontakt med ledningsägare
4. Att i god tid förbereda upphandlingarna och ge de bästa förutsättningar i underlag och tidsramar för en sund konkurrenssituation på en osäker marknad.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 3 april 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm, vilket ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggandet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är ett bra exempel på förtätning på egen mark i ett attraktivt läge nära både rekreationsområde och kollektivtrafik. Projektet ger även ett bra tillskott av hyresrätter i ett område där bostadsrätter är dominerande.

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

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet kommer kräva en nogsam kontroll och uppföljning både avseende produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.