

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2022/101 Ärende 5
Dnr KS 2022/999**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23**Till**
Koncernstyrelsen
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
Ebba Agerman
Telefon: 08 - 508 297 90

Genomförandebeslut gällande AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder inom Bjurbäcken 10, i stadsdelen Rågsved

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder i Bjurbäcken 10, med en investeringsutgift om 371 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder i Bjurbäcken 10, med en investeringsutgift om 371 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I projektet som föreslås i detta ärende tillför AB Stockholmsshem 125 hyresbostäder inom tomträtten Bjurbäcken 10, vid Bjursätragatan i stadsdelen Rågsved, till en total investeringsutgift om 371 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.

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 Stockholmsshem idag har ungefär 18 000 bostäder i söderort.

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. Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Stockholmshem har idag ungefär 18 000 bostäder i söderort.

AB Stockholmshem har erhållit en markanvisning för nyproduktion av 125 hyresbostäder inom tomträtten Bjurbäcken 10, vid Bjursätragatan i stadsdelen Rågsved. Projektet är ett Stockholmshusprojekt och ingår i stadens plan Fokus Hagsätra-Rågsved. Dess gestaltning kommer att komplettera bebyggelsen vid Bjursätragatan med två nya lamellhus i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprogram, och förväntas skapa en mer befolkad, trygg och aktiv gatumiljö.

Stockholmshem fick markanvisningen för projektet våren 2017. Kostnaderna uppskattades då uppgå till 285 mnkr. Det underskred därför den gräns som finns om 300 mnkr för att investeringsbeslutet skulle behöva godkännas av kommunfullmäktige. Uppdaterade kostnadskalkyler ger nu en investeringsnivå om 371 mnkr.

Stockholmshem har i september 2022 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av projektet till en investeringsutgift om 371 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 arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, genomförandet av ett projekt för att bygga nya bostäder i Rågsved. I detta projekt tillförs bostäder med närhet till både service och god kollektivtrafik. Vid Rågsved tunnelbanestation ligger Rågsveds centrum med bland annat livsmedelsaffär, apotek, tandläkare och fritidsgård. Projektet har också närhet till Hagsätra centrum och Högdalen centrum.

Projektet

I projektet ska AB Stockholmshem bygga 125 hyresbostäder inom tomträtten Bjurbäcken 10, vid Bjursätragatan i Rågsved.

Projektets gestaltning kommer att komplettera bebyggelsen runt Bjursätragatan med två nya lamellhus i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprogram. Utformningen och fasadernas färger kommer att harmoniera med den befintliga bebyggelsen i området.

Projektet har ambitionen att genomgående skapa attraktiva hus med goda bostäder och förväntas skapa en mer befolkad, trygg och aktiv gatumiljö.

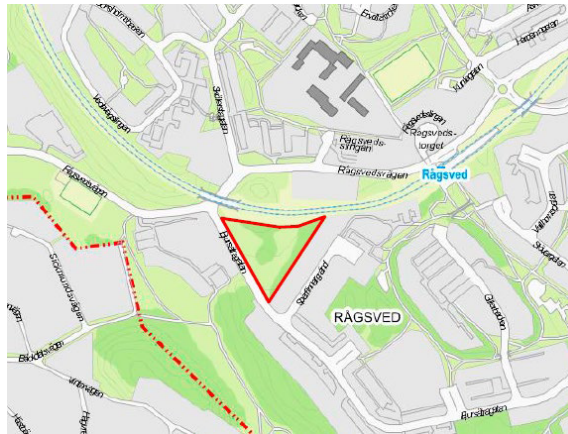
Samtliga lägenheter förses med balkong eller uteplats. Innergården erbjuder en bullerskyddad uteplats samt plats för umgänge och lek. Sophantering sker via både markbehållare samt ett miljöhus på tomten.

Husen blir sex våningar höga och utgör ena halvan av ett nytt stadskvarter med två innergårdar. Förutom Stockholmshems nya hus planeras utanför detta projekt cirka 215 bostadsrätter som byggherren Keywe bygger. Totalt anordnas i projektet 15 parkeringsplatser genom fem markparkeringsplatser och 10 platser genom parkeringsköp i grannkvarterets garage.

Kvartersgatan tillsammans med regnbäddar för dagvattenhanteringen byggs av exploateringskontoret. Kvartersgatan ingår också i en gemensamhetsanläggning som Stockholmshem och Keywe ska förvalta tillsammans.



Illustration från Nyréns Arkitektkontor



Planområdet är utmarkerat med röd linje.



I situationsplanen framgår lamellhusens placering.

Lägenhetsstorlekarna spänner från ett rum och kök på cirka 35 kvadratmeter upp till fyra rum och kök på omkring 87 kvadratmeter. I Rågsved är andelen treor 40 procent av bostäderna i flerbostadshus. Då Stockholmshusen arbetar med typhus är möjligheten att påverka lägenhetsfördelningen begränsad, och i projektet planeras för 14 enrumslägenheter, 39 tvårummare, 42 trerummare och 30 fyrrumslägenheter. Det innebär 11 procent ettor, 31 procent tvåor, 34 procent treor och 24 procent fyror.

Projektering genomförs av en av Stockholmshusens ramavtalade totalentreprenörer. Produktionen kommer att genomföras som en totalentreprenad i samverkan.

Tidplan

Projektet planeras för byggstart i början av 2023, med påbörjad inflyttning under fjärde kvartalet 2024.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 371 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om cirka sex procent av totalentreprenadkostnaden, vilket innebär 14,4 miljoner kronor. Hittills är det cirka 18 miljoner kronor upparbetat i projektet.

Risker

Kvartersgatan delas med en annan byggherre, varför det kan bli trångt under vissa delar av produktionen. Bolaget kommer under genomförandet av projektet att samarbeta med den andra byggherren och exploateringskontoret för att minska risken för förseningar.

I budgeten ingår också en buffert för ökade kostnader avseende grundläggning samt bygg- och materialkostnader med anledning av världsläget. Bolaget ser också risker med att det kommer att ske arbeten nära spårtrafik, med höga viten för stopp, vilket också hanteras i bolagets produktionsplanering.

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.

Lägenhetssammansättningen bedöms också ha en god spridning, trots de begränsningar som finns med byggnadstypen, 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.

Projektutgiften har stigit med 30 procent sedan bolaget påbörjade sin planering för projektet 2017. Stadsledningskontoret och koncernledningen kan dock konstatera att det skett en generell prisökning för byggentreprenader sedan dess. För att hålla nere kostnadsutvecklingen uppmanas bolaget att se över projektet för att

hitta kostnadsbesparingar i val av både material, omfattning och genomförande av projektet.

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.

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 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	2022-10-03
Krister Schultz, Vice VD	2022-10-03