

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/786)

AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21, Gamla Enskede

Reviderat inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21, Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 421 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

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 i Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 319 mnkr. Projektet har efter kommunfullmäktiges beslut 2018 utökats till att omfatta 140 bostäder. AB Svenska Bostäder har i juni 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad investeringsutgift om 421 mnkr för ett utökat projekt med 140 bostäder.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Stockholm har ett stort behov av nya bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan år 2010 arbetat mot målet att bygga 140 000 bostäder till år 2030.

Det är därför glädjande att vi nu i Dalen, Gamla Enskede går vidare med AB Svenska Bostäders nyproduktion om 140 bostäder. Utöver bostäder byggs ett nytt underjordiskt garage i två plan för cirka 150 bilar som ersättning för det garage som rivs. Det byggs också två mindre lokaler i markplan. Även om parkeringsnorm uppfylls här, och andra mobilitetsåtgärder vidtas, kommer bo-laget tillsammans med andra verksamheter inom Stockholms stad, undersöka möjligheten att tillskapa fler parkeringsplatser på tomtmark i närområdet. Bebyggelsen varierar i höjd mellan fem och åtta våningar över mark. Totalt innefattar projektet åtta trapphus.

Projektet skulle ursprungligen innefatta 100 bostäder, men har efter kommunfullmäktiges beslut 2018 utökats till att omfatta 140 bostäder. Projektet har dock bibehållen lönsamhet då det samtidigt har utökats med 40 bostäder. Utifrån detta anser både stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB att förändringen innebär en positiv utveckling av projektet.

Det är även glädjande att projektet syftar till att skapa förutsättningar för en bättre stadsmiljö och en mer välkomnande och tydlig entré till Dalens centrum.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Svenska Bostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag AB Svenska Bostäder den 3 juni 2021

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21, Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 421 mnkr godkänns.

Stockholm den 6 oktober 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Remissammanställning

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.

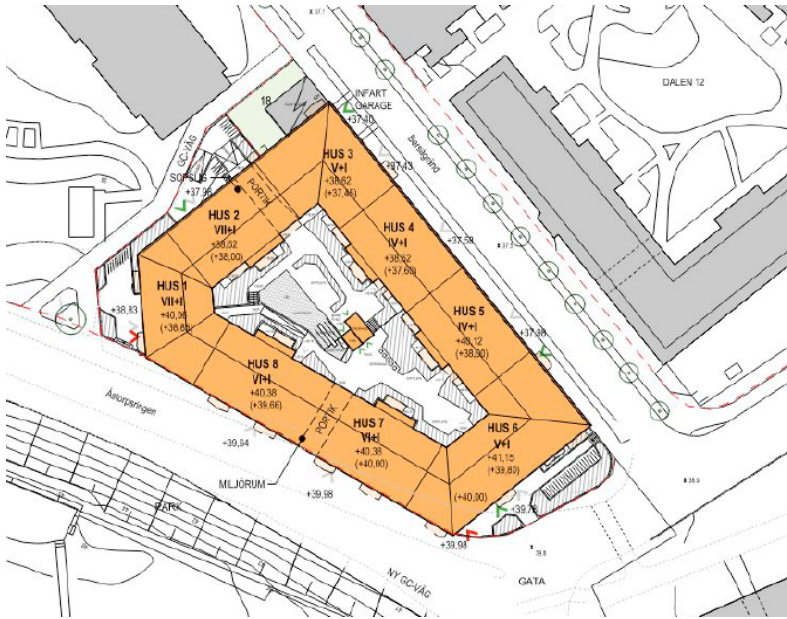
Projektet

I projektet ska AB Svenska Bostäder bygga 140 lägenheter, ett underjordiskt garage i två plan för cirka 150 bilar samt två mindre lokaler i markplan. Byggelsen 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 Stockholms Stads Parkerings AB. För att möjliggöra projektet rivs ett befintligt äldre parkeringsdäck.

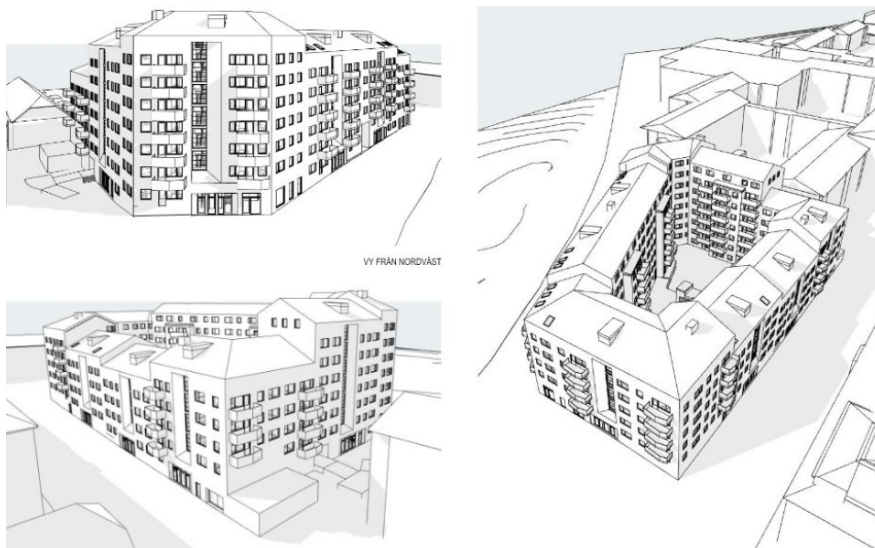
Parkering för blivande hyresgäster kommer förläggas i garage inom bostadskvarteret. Projektet planerar också för mobilitetsåtgärder, som till exempel cykelrum, plats för lådcykelpool och för bilpool.



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 i enlighet med kommande planering för anläggande av gator och ledningar. Byggstart kan ske före sommaren 2022 förutsatt att förberedande ledningsflyttar är genomförda. Om ledningsflyttar inte kan utföras i förväg är troligen byggstart möjlig kring årsskiftet mot år 2023.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 421 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 till utlåtandet (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

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 har avsatt en riskreserv i budget.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 6 september 2021 enligt följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21, Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 421 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21, Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 421 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 28 juni 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter på ett attraktivt läge i söderort.

Byggkostnaden har stigit med 102 mnkr sedan kommunfullmäktiges beslut om projektet 2018. Projektet har dock bibehållen lönsamhet då det samtidigt har utökats med 40 bostäder. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att förändringen innebär en positiv utveckling av projektet. 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 med god beredskap för att undvika eventuella negativa avvikelser som kan uppstå inför kommande genomförandebeslut.