

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/1076)

AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområde Årstafältet etapp 4a, Östberga

Reviderat inriktningsbeslut

Hemställan från AB Stockholmshem

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige besluta följande.
Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområdet Årstafältet etapp 4a i Östberga, med en investeringsutgift om 444 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I september 2019 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområde Årstafältet etapp 4a, i stadsdelen Östberga, som då omfattande 90 lägenheter, ett LSS-boende, samt kommersiella lokaler till en total investeringsutgift om 306 mnkr. Projektet har därefter under planarbetet utökats till att omfatta 132 bostäder.

AB Stockholmshem har i september 2021 beslutat om, och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut, att godkänna en reviderad investeringsutgift om 444 mnkr, för ett utökat projekt. Byggekostnaden har stigit med 138 mnkr sedan kommunfullmäktiges beslut om projektet 2019. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB konstaterar att det ökande antalet bostäder har en positiv effekt på projektets ekonomi genom att fler

lägenheter bär de fasta kostnaderna under såväl utvecklings- som produktionsledet, men att lönsamheten i stort är likvärdig med tidigare beslut. 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. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna den reviderade inriktningen för projektet.

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 2010 arbetat mot målet om att bygga 140 000 bostäder till 2030.

År 2019 godkändes inriktningen för projektet som då omfattande 90 lägenheter, ett LSS-boende, samt kommersiella lokaler till en total investeringsutgift om 306 mnkr. Projektet har därefter under planarbetet utökats till att omfatta 132 bostäder, med en reviderad investeringsutgift om 444 mnkr. Förutom att det nu tillförs fler viktiga bostäder så innebär utökningen av antalet bostäder en positiv effekt på projektets ekonomi, eftersom produktionskostnaden per lägenhet blir lägre.

Glädjande för projektet är att det har en relativ bred lägenhetssammansättning. Fördelningen av lägenhetsstorlekar är från två till fem rum och kök, och tyngdpunkten ligger på två- och treumslägenheter.

Bilagor

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

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområdet Årstafältet etapp 4a i Östberga, med en investeringsutgift om 444 mnkr godkänns.

Stockholm den 10 november 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

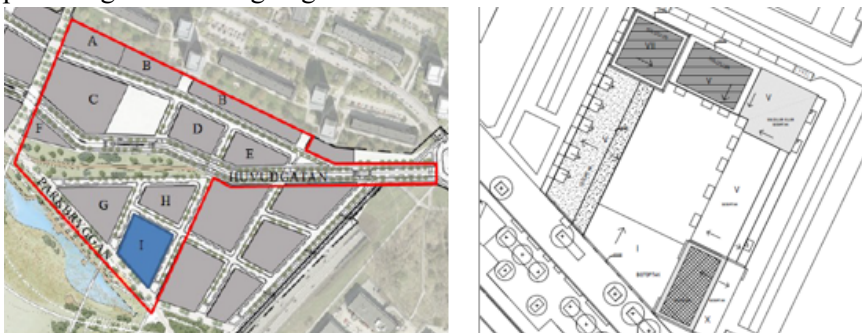
Remissammanställning

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett projekt att bygga bostäder inom detaljplaneområde Årstafältet etapp 4a, i stadsdelen Östberga. Bostäderna ska bidra till en levande och varierad stadsbebyggelse med många funktioner, med service, handel och inslag av kontor.

Projektet

I projektet ska AB Stockholmshem bygga 126 lägenheter och ett LSS gruppboende med 6 lägenheter. Bebyggelsen består av ett slutet kvarter med varierande våningshöjder mellan 5 och 9 våningar. Mot parken i söder finns en lägre byggnad, innehållande gruppboendet samt 2 kommersiella lokaler. Bilparkering ska lösas i garage inom kvartersmark.



Stockholmshems projekt inom detaljplaneområdet är markerat med blått, och förtydligas till höger ovan med situationsplan för projektet



Fasadperspektiv mot öster

Projektet har en relativ bred lägenhetssammansättning. AB Stockholmshem planerar för en fördelning av lägenhetsstorlekar från två till fem rum och kök, och tyngdpunkten ligger på två- och tre rumslägenheter.

Tidplan

Årstafältet planeras och byggs i flera etapper. I juni 2018 startade arbetet med markförberedelser för de första bostadskvarteren i den första etappen.

Byggtakten blir ungefär 500 bostäder per år.

Byggstart för de första bostäderna i etapp 4a beräknas till kvartal tre år 2026, och första inflyttning 2028. Utbyggnadsordningen mellan byggaktörerna är ännu inte fastställd.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 444 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 till utlåtandet (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

Bolaget har avsatt en riskreserv i budget, men ser att möjliga överklaganden kan riskera att försena projektet och medföra behov av kompletterande projekteringar. Bolaget ser också att det finns risk för förseningar av

exploateringsarbeten i form av flytt och anläggning av nya gator och serviceledningar, samt att det finns risker kopplade till markförhållanden.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 18 oktober 2021 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för AB Stockholms shems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområdet Årstafältet etapp 4a, med en investeringsutgift om 444 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Stockholms shems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområdet Årstafältet etapp 4a, med en investeringsutgift om 444 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 14 september 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till bostads målet med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i söderort.

Byggkostnaden har stigit med 138 mnkr sedan kommunfullmäktiges beslut om projektet 2019. Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det ökande antalet bostäder har en positiv effekt på projektets ekonomi genom att fler lägenheter bär de fasta kostnaderna under såväl utvecklings- som produktionsledet, men att lönsamheten i stort är likvärdig med tidigare beslut. 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. Därför

föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att 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 bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med

tertiärrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa planeringen av projektet med god beredskap för att undvika eventuella negativa avvikelser som kan uppstå inför kommande genomförandebeslut.