

## Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/1640)

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

#### Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21, Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 460 mnkr godkänns.

**Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin** anför följande.

#### Ärendet

Exploateringsnämnden beslutade 2013 om att anvisa mark för ny bostadsbebyggelse inom AB Svenska Bostäders tomträtt Dalen 21.

Stadsbyggnadsnämnden sände ut ett planförslag på samråd 2017 och detaljplanen för projektet vann laga kraft i september 2020.

AB Svenska Bostäder har i december 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av projektet, med uppskattad total slutlig produktionskostnad på 460 mnkr.

I projektet ska AB Svenska Bostäder bygga 140 lägenheter, ett underjordiskt garage i två plan för 144 bilar och 32 motorcyklar, samt två mindre lokaler i markplan.

Byggkostnaden har stigit med 39 mnkr sedan kommunfullmäktiges inriktningsbeslut om projektet i oktober 2021. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB kan konstatera att projektets kostnader har utökats på kort tid. Mot bakgrund av den nu gällande kalkylen baserar sig på ett färdigt för-

frågningsunderlag som innehåller fler detaljer, ser stadsledningskontoret och concernledningen att bolaget framöver behöver ta fram underlag med större riskreserver som är anpassade till den detaljnivå som kalkylerna befinner sig på.

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 genomförandet av projektet.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## Våra synpunkter

Stockholm har ett stort behov av nya bostäder och infrastruktur 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.

Byggekostnaden har stigit med 39 miljoner kronor sedan kommunfullmäktiges inriktningsbeslut om projektet i oktober 2021. Bakgrunden är både kostnadsdrivande byggdelar som inte fanns med i inriktningsbeslutets första kalkyl, samt en ovanligt hög prisutveckling. För att bättre få ihop ekonomin i projektet har antalet bostäder sedan tidigare i projektet ökat från cirka 100 till 140 stycken.

Genom projektet får Dalen Centrum fler bostäder i form av ett kringbyggt bostadskvarter. Syftet är även att skapa förutsättningar för en bättre stadsmiljö med ökad trygghet.

Givet parkeringsplatssituationen i området kommer det i projektet för Dalen 21 byggas in ett extra våningsplan i garaget som ersättning för det garage som rivs, vilket kommer att hyras ut i Stockholms Stads Parkerings AB:s (Stockholm Parkering) regi. Även om parkeringsnormen uppfylls här, och andra mobilitetsåtgärder vidtas, påverkar projektet befintligt garageutbud i området och AB Svenska Bostäder har därför tillsammans med andra verksamheter inom Stockholms stad börjat undersöka möjligheten att tillskapa fler parkeringsplatser på tomtmark i närområdet. Det är viktigt att det finns en dialog med trafikkontoret om parkeringssituationen i Dalen och hur man kan förbättra den för de boende.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Svenska Bostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag AB Svenska Bostäder 2021-12-09

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21, Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 460 mnkr godkänns.

Stockholm den 9 mars 2022

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 144 bilar och 32 motorcyklar, samt två mindre lokaler i markplan.

Bebyggelsen 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 Stockholm Parkering. För att möjliggöra projektet rivs ett befintligt äldre parkeringsdäck.

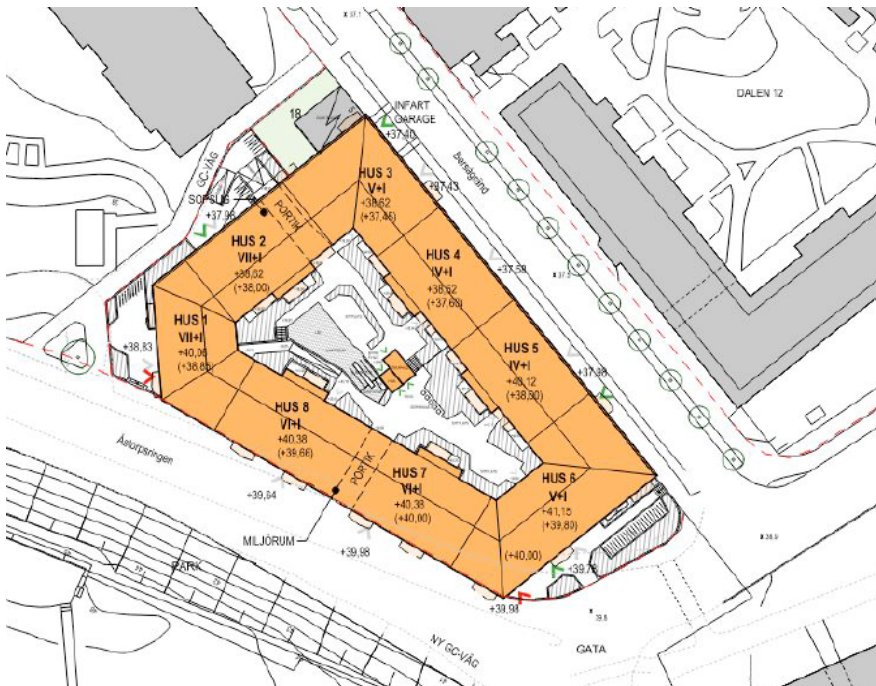
Parkering för blivande hyresgäster kommer förläggas i garage inom bostadskvarteret. Projektet planerar också för mobilitetsåtgärder, som till exempel cykelrum, plats för lådcykelpool och för bilpool.



*Gestaltningssbild med vy från Kyrkogårdsvägen*



*Befintligt parkeringsdäck som rivs för att möjliggöra projektet*



*Situationsplan över projektet, med de 8 trapphusen utmarkerade*



VY FRÅN NORDVÄST



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 med gjuten bottenplatta under kvartal fyra 2022. Inflyttning bedöms tidigast kunna ske omkring årsskiftet mellan år 2024 och 2025. Byggtiden beräknas vara mellan två och ett halvt och tre år. I samband med upphandlingen av entreprenaden tittar också bolaget på möjligheter att genomföra etappvis inflyttning.

### Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 460 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Utöver beräknad investeringsutgift, får AB Svenska Bostäder uteblivet driftnetto i befintligt garage under produktionstiden motsvarande 2,5 mnkr. Hittills är cirka 15 mnkr upparbetat i projektet. Projektet bygger på att ett befintligt p-hus rivs och ersätts med underjordiskt garage i två plan med bostäder över. Bokfört värde för befintligt garage är cirka 900 tkr.

## Risker

Bolaget har avsatt en riskreserv i budget, men ser att 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 ser också att det finns risk för att den pågående snabba prisutvecklingen på byggmaterial fortsätter i samma takt, och försöker att hantera det på bästa sätt i sina förfrågningsunderlag för upphandlingar.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 24 januari 2022 enligt följande.

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

Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21, Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 460 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Dalen 21, Gamla Enskede, till en total investeringsutgift om 460 mnkr godkänns.

**Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 21 januari 2022 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 39 mnkr sedan kommunfullmäktiges inriktningsbeslut om projektet. Stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att projektets kostnader har utökats på kort tid. Mot bakgrund av den nu gällande kalkylen baserar sig på ett färdigt förfrågningsunderlag som innehåller fler detaljer, ser stadsledningskontoret och koncernledningen att bolaget framöver behöver ta fram underlag med större riskreserver som är anpassade till den detaljnivå kalkylerna befinner sig på.

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 för att säkerställa framåt att både ekonomi och tidplan hålls. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.