



AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Bjurbäcken 10, i stadsdelen Rågsved

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Bjurbäcken 10, i stadsdelen Rågsved med en investeringsutgift om 371 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarrådet Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

I projektet, som är en del av Stockholmshusprojektet, föreslår AB Stockholmshem en investering om 371 mnkr i nyproduktion av 125 hyresbostäder inom tomträtten Bjurbäcken 10, vid Bjursättragatan i stadsdelen Rågsved. Bostäderna ingår i stadens plan Fokus Hagsätra Rågsved som kompletterar bebyggelsen vid Bjursättragatan med två nya lamellhus med gestaltning i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprogram och förväntas skapa en mer befolkad, trygg och aktiv gatumiljö. Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål om att bygga 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer under perioden 2010-2030.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Alla ska kunna hitta en bostad oavsett var i livet de befinner sig och alla som vill bo i hyresrätt ska kunna göra det. Det är därför viktigt att det byggs bostäder så att unga kan flytta hemifrån, äldre kan flytta till tillgängligare och tryggare boende när det behövs.

AB Stockholmshem bidrar till stadsutvecklingen genom att bygga 125 hyresrätter i ett Stockholmshusprojekt i Rågsved, inom stadens plan för Fokus Hagsätra-Rågsved. Läget är utmärkt då det är nära till såväl service, kollektivtrafik som Rågsveds

naturreservat och sjön Magelungen. Bjurbäcken är även ett utvalt pilotprojekt för mobilitetslösningar, vilket är positivt. Stockholmshusprojekten är ett led i stadens arbete med att bygga bostäder av god standard med pressade produktionskostnader för att i förlängningen hålla nere nyproduktionshyrorna. Detta skulle underlättas om regeringen återinför ett statligt investeringsstöd som även är anpassat till storstädernas förutsättningar.

Fler större bostäder ska byggas för att minska trångboddheten som finns i staden och så att alla kan bo kvar i Stockholm även när familjen växer. De 30 fyrarums-lägenheter med hyresrätt som ingår i projektet är därför välkomna. Bostäderna bidrar även till att öka beståndet av allmännyttiga hyresrätter i Rågsved.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem, dnr KS 2022/999-1
2. Kalkyl (SEKRETESS ENLIGT 19 KAP. 1-3 §§ OSL), dnr KS 2022/999-2
3. Protokollsutdrag från AB Stockholmshem, dnr KS 2022/999-3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Dennis Wedin (M) enligt följande

En växande stad är en viktig förutsättning för en levande och dynamisk storstad som Stockholm. Att Stockholmshem tillför 125 nya hyresrätter i Rågsved är en viktig del i stadens mål om att bygga 140 000 nya bostäder fram till 2030. En växande storstad får dock inte stå i motsats till en ansvarsfull ekonomi som värnar skattebetalarnas pengar. Att få ordning och reda i stadens ekonomi genomsyrade den tidigare moderatledda majoritetens arbete efter fyra år av skenande skulder och vanskötsel då vänsterpartierna styrde staden. Ett särskilt prioriterat område har varit att säkerställa god kostnadskontroll i stadens olika investeringsprojekt.

I projektet Bjurbäcken 10 delar vi den oro som stadsledningskontoret lyfter i sitt tjänsteutlåtande där man påpekar att projektutgifterna stigit med 30 procent sedan bolaget påbörjade genomförandet av projektet. Mot bakgrund av kraftigt stigande byggpriser, inflation och ökade räntekostnader bör stadens ledning och bolag iakttä stor försiktighet och arbeta aktivt med åtgärder för att hålla nere kostnadsutvecklingen. Likt stadsledningskontoret önskar vi att bolaget ser över projektet för att hitta kostnadsbesparingar i val av både material, omfattning och genomförande av projektet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 30 november 2022

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Särskilt uttalande gjordes av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) med hänvisning till Moderaternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att investera 371 mnkr i nyproduktion av 125 hyresbostäder inom tomträtten Bjurbäcken 10 vid Bjursätragatan i Rågsved. Rågsved kännetecknas av sin närhet till grönområden som är av stor kvalitet och ingår i Stockholms stads arbete som fokusområde när det gäller social hållbarhet, jämställdhet och att bryta den geografiska segregationen.

Projektet är ett Stockholmshusprojekt och ingår i Fokus Hagsätra-Rågsved. Dess gestaltning kommer att komplettera bebyggelsen vid Bjursätragatan genom två nya lamellhus med gestaltning i enlighet med Stockholmshusens gestaltungsprogram, och förväntas skapa en mer befolkad, trygg och aktiv gatumiljö.

Utformningen och fasadernas färger kommer att harmoniera med den befintliga bebyggelsen i området. 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 AB Stockholmshems nya hus planeras utanför detta projekt cirka 215 bostadsrätter som byggherren Keywe bygger. Totalt anordnas i projektet 15 parkeringsplatser genom fem markparkeringsplatser och tio platser genom parkeringsköp i grannkvarterets garage.

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

Utöver att vara en del av Stockholmshusen är Bjurbäcken ett utvalt pilotprojekt för mobilitetslösningar. I projektet ingår bland annat att AB Stockholmshem bekostar medlemsavgiften för två bilpoolsplatser i fem år, bekostar en cykelpool, får ett leveransrum och ett cykelmekarrum.



Illustration från Nyréns Arkitektkontor



Planområdet är utmarkerat med röd linje.

Bostadsbeståndet i Rågsved består till ca 50 procent av lägenheter i allmännyttan. Bostadsrätter utgör 20 procent. I Rågsved är andelen treor 40 procent av bostäderna i flerbostadshus, jämfört med ungefär 25 procent i hela staden. Andelen tvåor är 32 procent, ungefär lika stor som i staden som helhet.

Då Stockholmshusen arbetar med typhus är möjligheten att påverka lägenhetsfördelningen begränsad. I projektet planeras 14 enrumslägenheter, 39 tvårummare, 42 trerummare och 30 fyrrumslägenheter, vilket innebär 11 procent

ettor, 31 procent tvåor, 34 procent treor och 24 procent fyror. Lägenhetsstorlekarna spänner från ett rum och kök på cirka 35 kvadratmeter upp till fyra rum och kök på omkring 87 kvadratmeter.

Tidplan

Projektet planeras för byggstart i början av 2023 och 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 cirka 18 miljoner kronor upparbetat.

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.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 17 oktober 2022 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

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

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 18 oktober 2022 har i huvudsak följande lydelse.

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.