

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Dahlberg  
Telefon: 08 - 508 293 23

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanne Dingle  
Telefon: 08 - 508 292 61

## Reviderat inriktningsbeslut gällande Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i Dalen 21, Gamla Enskede

### Förslag till beslut

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

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

B. 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.

### Sammanfattning

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.

Byggkostnaden har stigit med 102 mnkr sedan kommunfullmäktiges beslut om projektet 2018. Projektet har en bibehållen lönsamhet då omfattningen också 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.

### **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. AB Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

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.

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, 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. Beräknad slutkostnad är alltså idag 421 mnkr mot 319 mnkr i tidigare investeringsbeslut, men projektets lönsamhet är i stort oförändrad.

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.

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

## 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. 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.

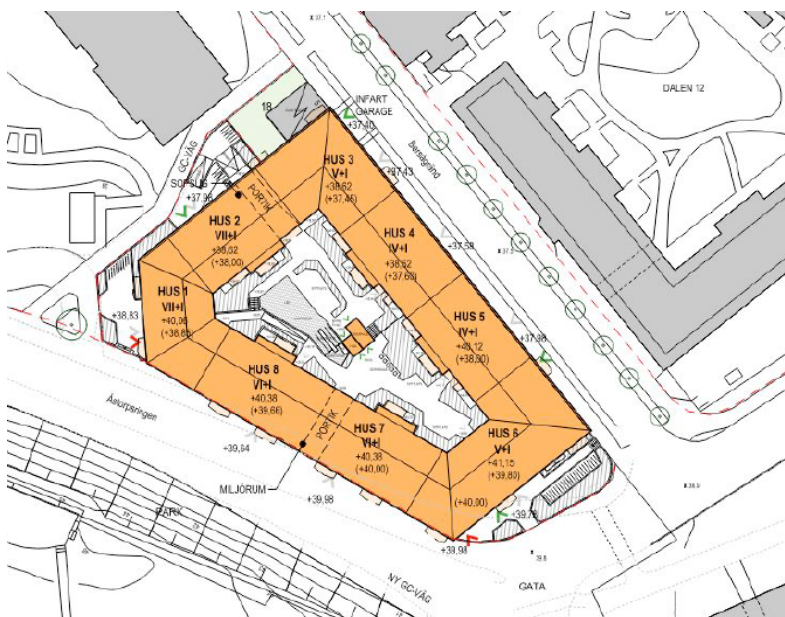
Parkering för blivande hyresgäster kommer förläggas i garage inom bostadskvarteret. Projektet planerar också för mobilitetsåtgärder, som till exempel cykelrum, plats för lådcykelpool och för bilpool.



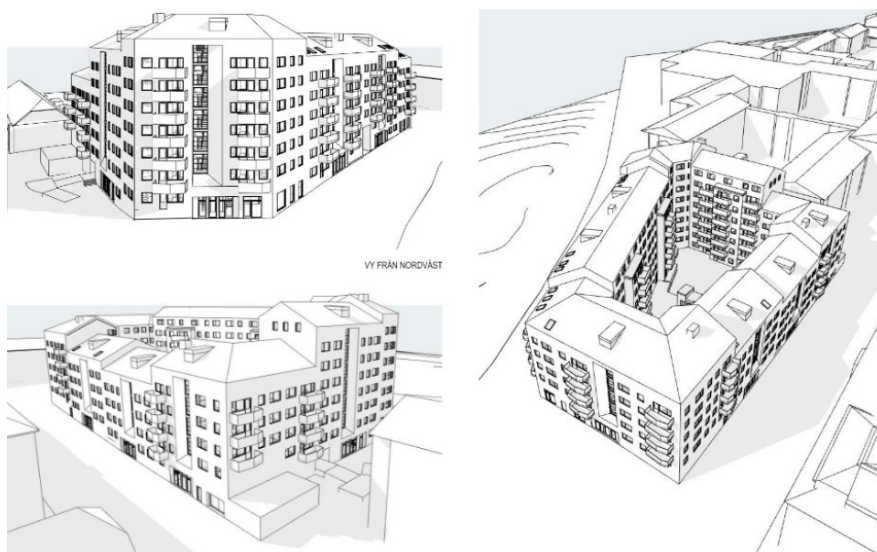
*Befintligt parkeringsdäck som rivs för att möjliggöra projektet*

## Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se



*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.

### Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

### Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 421 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (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.

### Synpunkter och förslag

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.

## **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande från AB Svenska Bostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Svenska Bostäder 2021-06-03

### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| <b>Namn</b>              | <b>Datum</b> |
|--------------------------|--------------|
| Magdalena Bosson, VD     | 2021-08-23   |
| Krister Schultz, Vice vd | 2021-08-23   |