

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2022/23 Ärende 10
Dnr KS 2022/331

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

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 292 61

Genomförandebeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och renovering garage inom Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och renovering garage inom Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby, med en investeringsutgift om 530 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och renovering garage inom Trondheim 4 och 5, Oslo 1 och 6 samt Molde 3 och 4, i stadsdelen Husby, med en investeringsutgift om 530 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I projektet som föreslås i detta ärende tillför AB Svenska Bostäder 122 lägenheter fördelade på sex kvarter samt renoverar garage om totalt 1249 parkeringsplatser i Husby, till en total investeringsutgift om 530 mnkr. Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål om att bygga 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer under perioden 2010-2030.

Stockholms Stadshus AB

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

Stadsdelen Husby i Järva är nu föremål för ett flertal nya projekt och den pågående förlängningen av tunnelbanans blåa linje kommer även förbättra kopplingen till Barkarbystaden och Barkarby Handelsplats. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att

projektet är en lämplig komplettering till bolagets fastighetsbestånd. Svenska Bostäder har idag ungefär 13 000 bostäder i västerort.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

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. Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Bolaget har idag ungefär 13 000 bostäder i västerort.

Stadsbyggnadskontorets detaljplanesamråd ägde rum sommaren 2018 med granskning våren 2019. Godkännande i stadsbyggnadsnämnden ägde rum i november 2019. Projektering av Svenska Bostäders förfrågningsunderlag påbörjades under 2019 och har uppdateras efter dels myndighetskrav men även efter bolagets interna tekniska regler. Samordning har under projekteringen skett parallellt med planprocessen och staden.

Svenska Bostäder har i april 2022 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av nyproduktion av 122 lägenheter fördelade på sex kvarter samt renovering av garage om totalt 1249 parkeringsplatser i Husby, till en investeringsutgift om totalt 530 mnkr. Av investeringsutgiften avser nyproduktionen av bostäder 453 mnkr och renoveringen av garagen 77 mnkr.

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.

Ärendet

AB Svenska Bostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, genomförandet av ett projekt med nya bostäder och renovering av garage i Husby. Stadsdelen Husby i Järva är nu föremål för ett flertal nya projekt. I centrum planeras för ett nytt bostadshus samt renovering av centrumgaraget. Det pågår också en modernisering och upprustning lokalytor.

Närområdet utgörs till största delen av femvånings loftgångshus byggda på 70-talet. Den pågående förlängningen av tunnelbanans blåa linje kommer även förbättra kopplingen till Barkarbystaden och Barkarby Handelsplats. En kort promenad från de nya lägenheterna ligger Järvafältets naturreservat med goda rekreativsmöjligheter.

Projektet

I projektet ska AB Svenska Bostäder bygga 122 lägenheter fördelade på sex kvarter samt renovera garage med 1249 parkeringsplatser. I projektet ingår också ytor för lek och avkoppling.



Perspektiv och Typfasad mot Trondheimsgatan med exempel på gestaltningsmässiga grepp för variation. Bild: Link Arkitektur



Bilden visar projektet de nya bostäderna i svart och garagen i lila

Projektet ska byggas enligt Miljöbyggnad silver och det planeras för solceller på hustaken i samtliga fastigheter.

Bostäderna ska komplettera det befintliga lägenhetsutbudet och har en lägenhetssammansättning som består av ett, tre och fyra rum och kök. Drygt hälften av lägenheterna är fyror.

Tidplan

Projektet planeras för byggstart under våren 2023, med påbörjad inflyttning under våren 2025.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 453 mnkr för nyproduktionen av bostäder enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess), samt 77 mnkr för renoveringen av garagen. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett godtagbart resultat.

Risker

Bolaget konstaterar att en fastighet i projektet ligger nära en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid skyfall. Därför ingår i projektet att byggnaden och avrinningsvägar anpassas till de aktuella förutsättningarna. Vidare bedömer bolaget att det finns mindre avvikelser som kan medföra behov av omprojektering. En bedömning av ett sådant merarbete är inkluderat i det ekonomiska beslutsunderlaget. Det finns också en viss risk att marken under garagen är förorenad i större omfattning än kalkylerat. En viss riskbuffert finns med för detta i kalkylerna.

Den bedömda hyresnivån är relativt normal, men kan anses vara hög för området där medelinkomsten är lägre än snittet i Stockholm. Bolaget ser att det kan medföra en viss vakansrisk.

Synpunkter och förslag

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. Det bedöms också finnas ett behov av de större lägenheter som projektet domineras av, och därför bör det kunna finnas en efterfrågan på de lägenheter som

kommer att byggas. Bolaget har dock lyft fram att hyresnivån är hög för området, men givet det stora behov som finns av nya bostäder i hela Stockholmsområdet kan risken för vakanser anses vara acceptabel.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att inget inriktningsbeslut har fattats för projektet. Bolaget har succesivt arbetat om projektet för att uppnå lönsamhet, vilket medförde att det under en lång tid inte hade tillräckliga underlag för att föreslå en inriktning för detta projekt, inför ett kommande genomförande. Investeringskalkylen anger nu ett acceptabelt resultat och hyresnivån uppskattas utifrån förutsättningarna som rimlig. Kommunfullmäktige föreslås därför godkänna genomförandet av projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt.

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 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.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Svenska Bostäder
2. Bilagor till ovan tjänsteutlåtande (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag från AB Svenska Bostäder

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2022-06-07
Krister Schultz, Vice VD	2022-06-07