

Handläggare

Stadshus AB: Krister Stralström
Telefon: 08-508 29 758
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och garage i Dalen 21, Gamla Enskede

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 100 lägenheter samt garage inom fastigheten Dalen 21, till en total investeringsutgift om 319 mnkr inkl. moms godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Inriktningen för nybyggnation omfattande ca 100 lägenheter samt garage inom fastigheten Dalen 21, till en total investeringsutgift om 319 mnkr inkl. moms godkänns.
 1. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Stadsdirektör/ VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte AB Svenska Bostäder i mars 2012 om en markanvisning för fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede. Fastigheten är bebyggd med ett parkeringshus och tanken var då att genomföra en påbyggnad på befintligt garage. Projektet har utvecklats och omfattar idag ett nytt garage i två plan med ca 100 lägenheter i kvartersform ovanpå. I det befintliga garaget är fasaderna i betongelement, vilket upplevs avvisande och slutet. Detta leder till att det kan kännas otryggt att

röra sig på gatorna intill. Enligt förslaget kommer parkeringshuset att göras om till ett bostadskvarter med ca 100 bostäder. Huset är i huvudsak fem våningar högt, med en mindre del i sex våningar. Det befintliga parkeringshuset rivs och ersätts av ett nytt i två våningar under mark. Parkeringshusets översta bjälklag blir en gemensam planterad gård för bostäderna.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft efter beslut i kommunfullmäktige kvartal 1 2018. Genomförandebeslut förväntas kunna fattas kvartal 4 2018. Givet denna tidplan kan inflyttning ske i de färdiga bostäderna under vintern 2021.

Total projektkostnad är beräknad till 319 mnkr inkl. moms. Direktavkastningen är i nivå med liknande investeringar i närområdet. Då lönsamheten anses vara låg krävs en god kostnadskontroll i projektet och ett kontinuerligt arbete för att bygga på ett kostnadseffektivt sätt.

Då projektet innehåller förhållandevis stor garagevolym innebär detta risker vad gäller energiprestanda, byggkostnad och eventuella vakanser.

Koncernledningen och stadsledningskontoret vill tydliggöra att det är viktigt att analysera antalet parkeringsplatser i garage utifrån behov och risk för vakanser beroende på hyresnivån och tillgången.

Övriga risker som exempelvis förseningar till följd av myndighetsbeslut och överklaganden samt markföröreningar som påverkar både tidplanen och projektets kostnader måste bevakas och hanteras.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till sin styrelse och koncernledning.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

Bakgrund

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder fram till år 2030. I kommunstyrelsens förslag till budget 2018 har bostadsmålet kompletterats med ett reviderat delmål om att bygga 80 000 bostäder fram till 2025 för att säkerställa en fortsatt hög byggtakt. Svenska Bostäder arbetar aktivt för att bidra till att uppnå detta mål genom att till år 2019 öka takten i nyproduktionen till ca 1 000 byggstartade lägenheter per år.

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte Svenska Bostäder redan i mars 2012 om en markanvisning för fastigheten Dalen 21 i Gamla Enskede. Fastigheten är bebyggd med ett parkeringshus och tanken var då en påbyggnad på befintligt garage. Projektet har utvecklats och omfattar idag ett nytt garage i två plan med ca 100 lägenheter i kvartersform ovanpå.

Markanvisning erhöles i februari 2013 och start-PM togs den 11 september 2014 i stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanarbetet pågår och går enligt plan, nu i planskede och samråd har hållits. Planerad tid för antagande är kvartal 1 2018.

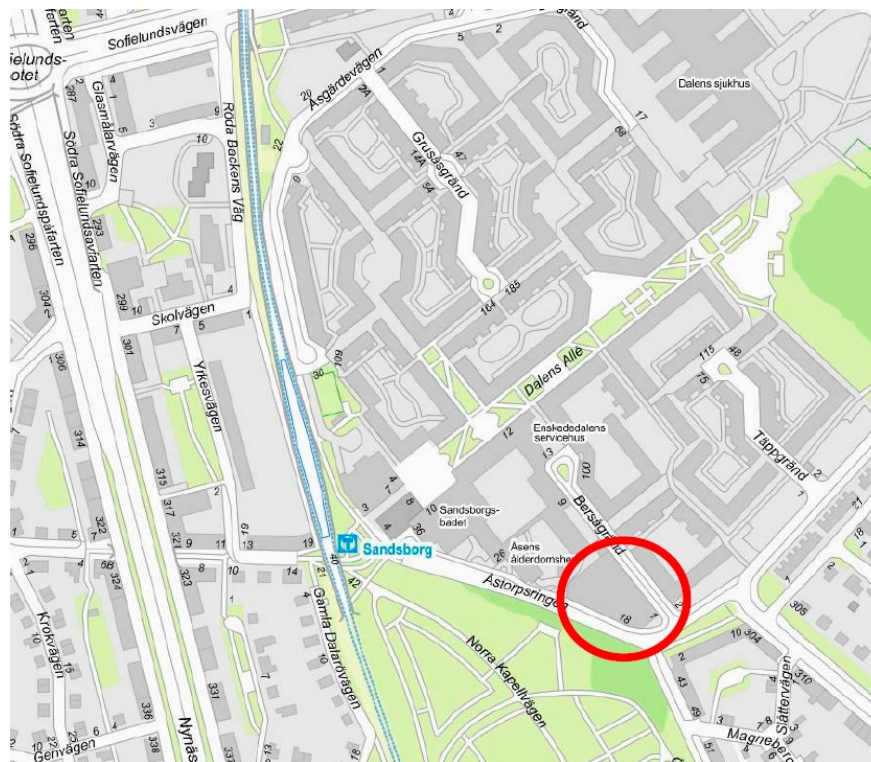


Bild 1 Planområdet markerat med röd ring

Projektet

I korsningen Åstorpsringen – Bersågränd ligger i dag ett parkeringshus med tre parkeringsvåningar, den översta utan tak. Fasaderna i betongelement är avvisande och slutna, vilket gör att det kan kännas otryggt att röra sig på gatorna intill. Enligt förslaget kommer parkeringshuset att göras om till ett bostadskvarter med ca 100 bostäder. Huset är i huvudsak fem våningar högt, med en mindre del i sex våningar. Det befintliga parkeringshuset rivs och ersätts av ett nytt i två våningar under mark. Parkeringshusets översta bjälklag blir en gemensam planterad gård för bostäderna.

Åstorpsringen smalnas av och flyttas ca sju meter mot sydväst. Därmed kan det nya bostadskvarteret slutas runt den nya gården, som då blir tillräckligt bred. Fasaden putsas i tre olika blågröna kulörer. Fönster och entréer får en varm träfärgad kulör, som ger en fin kontrast mot putsen. Mot Åstorpsringen får lägenheterna balkonger i soligt väderstreck. Lägenheterna mot Bersågränd får balkonger mot gården.



Bild 2 "Drömnarby" över nya bostadskvarteret

Lägenheterna är om ett till fem rum och kök, med 40 procent 1-2 rum och kök, 40 procent 3 rum och kök och 20 procent 4-5 rum och kök.

Totalt finns 165 parkeringsplatser i garaget varav bostadshusets egna behov är 48 platser. Resterande platser kommer hyras ut till andra boende i området. Användandet av cykel främjas och det projekteras för 200 cykelparkeringar inomhus. Det finns även möjlighet att parkera cyklar utomhus vid entréerna och på gården.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Svenska Bostäder att investera 319 mnkr för att omvandla kvarteret Dalen 21 som idag består av parkeringsgarage till ett bostadskvarter med ca 100 bostadslägenheter samt två underliggande plan för parkering. Lägenheterna är om ett till fem rum och kök, med 40 procent 1-2 rum och kök, 40 procent 3 rum och kök och 20 procent 4-5 rum och kök.

Det nya huset kommer att byggas med bolagets tekniska och organisatoriska riktlinjer som underlag och följer därmed mål för energianvändning samt tekniska och miljömässiga egenskaper. Bolaget har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i all nyproduktion.

Tidplan

Markanvisning erhöles i februari 2013 och start-PM togs den 11 september 2014 i stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanearbetet som startade i januari 2015 beräknas vara avslutat i april 2018. Kommunfullmäktige kan godkänna inriktningen runt årsskiftet 2017/2018. För genomförandebeslut gäller preliminärt tredje kvartalet 2018 för Svenska Bostäders styrelse och beslut i kommunfullmäktige fjärde kvartalet 2018. Inflyttning i de färdiga bostäderna kan under dessa förutsättningar ske under vintern 2021.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 319 mnkr inkl. moms. En detaljerad ekonomisk bedömning av Svenska Bostäders investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

Risker

Identifierade risker är:

- överklagande av detaljplanen,
- markföroreningar,
- omfattande garagevolym med medföljande risker inom energi, byggkostnad och vakanser.
- prisutvecklingen för byggande blir utmanande med så stor del garagevolym.

Dialog med grannar har startats och intensifieras efter detaljplaneprocessens samråd.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till styrelsen och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig

rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertialrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större projekt och investeringar samt genom planerat genomförandebeslut i början av 2019.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett läge med närhet till lokaltrafik och rekreationsområden. Projektet bidrar även till att förbättra närmiljön genom att omvandla ett kvarter som idag kan upplevas som otryggt till en välkommande plats med möjlighet till näringsverksamheter i gatuplanet.

Projektet bidrar till stadens mål om 140 000 bostäder till år 2030 samt till delmålet om att bygga 80 000 bostäder till år 2025. De tillkommande bostäderna kompletterar bolagets fastighetsbestånd i området, vilket ger goda förutsättningar för en bra långsiktig och effektiv förvaltning.

Projektets investeringsresultat har små marginaler och inför det kommande genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att minimera risker och säkerställa att produktionskostnaderna inte ökar samt att investeringsresultatet bibehålls positivt. Det blir särskilt viktigt i detta projekt då andelen parkeringsgarage är förhållandevis stort.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill tydliggöra att det är viktigt att analysera antalet parkeringsplatser i garage utifrån behov och risk för vakanser beroende på hyresnivån och tillgången.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill även lyfta fram kommunfullmäktiges beslut rörande klimat- och energimål i Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Dessa behöver bolaget ta hänsyn till i den fortsatta planeringen.

Direktavkastningen är i linje med jämförbara flerbostadshus i området och de redovisade förutsättningarna i investeringskalkylen bedöms därmed vara marknadsmässiga.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapporterna. Vid större

avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning, till styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Svenska Bostäder
2. Utdrag ur protokoll vid Svenska Bostäders styrelse 2017-10-19
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS)