

Reviderat genomförandebeslut för Nyproduktion av bostäder i Kv. Örtuglandet 1, Åkeslund



Bild 1. Illustration nyproduktion Örtuglandet 1, Åkeslund

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Reviderad budget för nyproduktion av 96 st bostäder inom kv. Örtuglandet 1 i Åkeslund, Bromma med en ny total projektbudget om 400 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Avdelningschef Bygg & Teknik

Sammanfattning

Den beräknade totala kostnaden för projektet uppskattas till 400 Mkr (tidigare 340 Mkr), i dagens penningvärde. Nyproduktionen avser 96 st hyresbostäder i en förtätning inom bolagets befintliga fastighet Kv. Örtuglandet 1 i Åkeslund, Bromma. Revideringen föranleds av den prisökning som skett de senaste tre åren, totalt ca 18 %.

Projektet har överklagats till högsta instans både i detaljplaneskedet och i bygglovsskedet vilket har lett till den kraftiga förseningen av byggstarten. Totalt 3 års försening från tidigare genomförandebeslut.



Bild 2. Örtuglandet 1, Åkeslund och placeringen av de nya husen

Ärendet

Detaljplanen för Örtuglandet 1 antogs 2017-05-04. Planen vann laga kraft 2018-11-08 efter överklagande till Mark- och Miljööverdomstolen där prövningsrätt inte medgavs.

Ansökan om bygglov lämnades in 2019-03-26 och beviljades av Stadsbyggnadskontoret 2019-11-14. Bygglovets överklagades och gick även det ända upp till Mark- och Miljööverdomstolen där det avslogs och vann laga kraft 2021-10-11.

Fastigheten Örtuglandet 1 ägs av Stockholmshem och ligger i Åkeslund i nära anslutning till Brommaplan. Den befintliga bebyggelsen utgörs idag av två skivhus om åtta våningar innehållande totalt 192 hyreslägenheter. Mot Åkeshovsvägen finns en stor parkeringsplats, en samlingslokal samt lekplats och basketplan för de boende på fastigheten. Angränsande till fastigheten ligger Koloniträdgårdsföreningen Åkeshov III, bostadsrättsförening Örtuglandet 3 samt villabebyggelse.

Platsen för en befintlig elnätstation markanvisades till Stockholmshem. Elnätstationen har flyttats för att ge plats för byggnationen. Ett exploateringsavtal finns upprättat samt att överenskommen fastighetsbildning är genomförd (registrerad hos Lantmäterimyndigheten 2019-01-31).

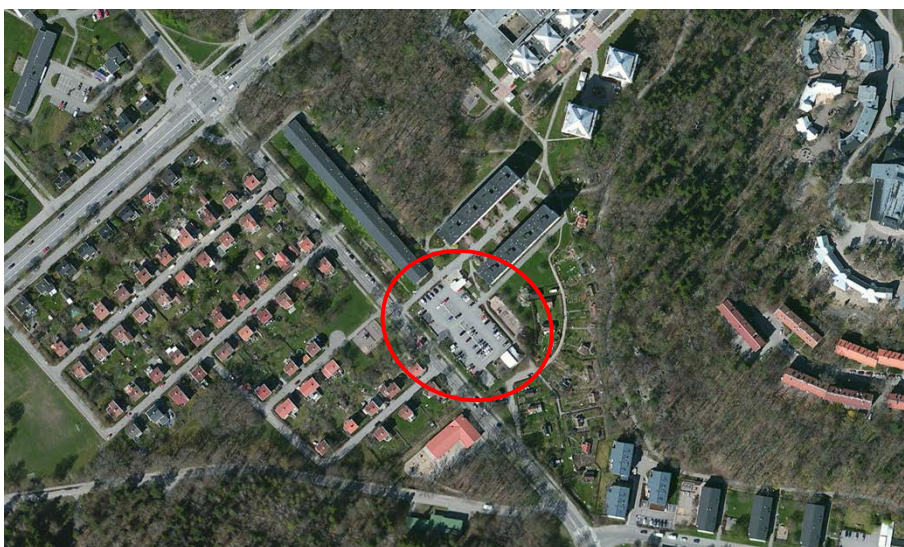


Bild 3. Örtuglandet 1, Åkeslund med befintlig parkeringsyta som bereds för nya bostäder

Projektet

Nyproduktionen består av 6 st punkthus med 4 respektive 6 våningar om totalt 96 hyreslägenheter. Under kvartersmarken byggs ett garage som kommer att täcka in behovet för de befintliga p-platser som byggs bort samt behovet av p-platser för de nya husen. Den nya bebyggelsen kommer att ligga på en yta som idag utgör parkeringsplats, lekplats och basketplan.

Bebyggelsen tar god hänsyn till omgivande stadsbildskaraktär, kulturhistoriska värden samt det omgivande gaturummets alléstruktur. En förutsättning för planen har varit att parkeringen till befintliga och nya bostadshus på fastigheten förläggs helt under marknivå med en överbyggd gård som ansluter väl mot omgivande terräng.

Åkeslund med närheten till Brommaplan och goda kommunikationer bedömer Stockholmshem vara ett attraktivt läge. Förutsättningar på intäktssidan bedöms därmed vara goda varför den nuvarande beräkningen av kostnadsökningarna har en bärighet i projektets intäktsanalys (se bifogad investeringskalkyl).

Tidsplan

Beslut om start-PM i SBN	2015-12-10
Planen antagen	2017-05-04
Planen laga kraft	2018-11-08
Bygglovsskedet	Q1 2019-Q4 2021
Tidigare genomförandebeslut i AB SH's Styrelse	2019-03-05
Kommunfullmäktiges godkännande	2019-06-17
<u>Tider i genomförandet reviderade:</u>	
Projektering	2015 – 2019

Överklagandetid bygglov
Upphandling byggproduktion
Byggproduktion
Inflyttning

2019-2021
2022
Q2 2022 – Q1 2025
Vinter 2024-2025

Projektet är bundet till Stadens och ledningsägares flytt av elnätstation och ledningar (el-, VA- samt fjärrvärmeledningar). Elnätstationens och ledningars flytt bekostas helt av Stockholms hem. Elnätstationen är flyttad och näst i tur står flytt av fjärrvärme och vatten och avlopp.

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdesskatt är beräknad till 400 Mkr efter uppräkningsindex t o m 2022-02.

I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om ca 5,5 % av entreprenadkostnaden. Hittills upparbetat i projektet är ca 46 Mkr.

Risker

Riskanalys är utförd i enlighet med stadens projektmodell. Kvarstående risker är:

- 1) Ökade kostnader med avseende på materialtillgång och priser pga. världsmarknadsläget och kriget i Ukraina.
- 2) Osäker och instabil byggmarknad pga. rådande konjunkturläge.

Våra åtgärder för att hantera dessa risker är:

- 1) God produktionsförberedelse i samarbete med CM organisationen. En översyn i samband med upphandling där utvalda poster medges indexreglering för att möta marknaden och därmed möjliggöra för entreprenörerna att lämna anbud.
- 2) Tillse att anlita entreprenörer har en god ekonomi med hög rating.

Ärendets beredning

Nyproduktionsenheten har tillsammans med fastighetsekonom och controller berett ärendet.

Bolagets analys och bedömning

Denna investering är bra för Staden, då projektet tillför 96 st. nyproducerade hyresbostäder och därmed bidrar till de mål Stockholms stad har om att bygga 140 000 bostäder till 2040.

Bilagor

1. Bilaga 1 - Investeringskalkylen daterad 2022-05-06 - SEKRETESS