

**Handläggare**

Stockholms Stadshus AB  
Kristen Stralström  
Telefon: 0850829758

**Till**

Stockholms Stadshus AB  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Susanne Dingle  
Telefon: 0850829261

## **Genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv. Örtuglandet 1, Åkeslund**

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut.

### **Förslag till beslut**

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

1. Genomförandet av nybyggnation av 96 bostäder inom kv. Örtuglandet 1 i Åkeslund, Bromma med en investeringsutgift om 340 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av nybyggnation av 96 bostäder inom kv. Örtuglandet 1 i Åkeslund, Bromma med en investeringsutgift om 340 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

### **Sammanfattning**

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och bolagets ägardirektiv, att bygga 96 hyreslägenheter med tillhörande parkering i stadsdelen Åkeslund, Bromma.

Projektet består av 6 st punkthus med 4 respektive 6 våningar. 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.

Byggproduktionen förväntas starta i slutet av 2019 och första inflyttningen under 2021.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm, vilket ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggandet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är ett bra exempel på förtätning på egen mark i ett attraktivt läge nära både rekreativområde och kollektivtrafik. Projektet ger även ett bra tillskott av hyresrätter i ett område där bostadsrätter är dominerande.

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 är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. Hittills har omkring 50 000 lägenheter påbörjats.

Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Stockholmshem ska därför successivt öka sin nyproduktionstakt till ca 600 byggstartade lägenheter per år.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Ärendet**

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och bolagets ägardirektiv, att bygga 96 hyreslägenheter med tillhörande parkering i stadsdelen Åkeslund, Bromma.

### **Projektet**

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 har markanvisats till Stockholmshem. Elnätstationen behöver flyttas för att ge plats för

byggnationen varför ett exploateringsavtal finns upprättat samt att överenskommen fastighetsbildning är genomförd.



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

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. Det har tidigare fattats ett genomförandebeslut angående detta projekt i Stockholmsstads styrelse. Dock har förändringar skett under tiden överklagandet hanterats vilket lett till kostnadsökningar, därav ett nytt genomförandebeslut som nu är över 300 mnkr (det föregående var på 296 mnkr).

Under tiden detaljplanen har genomgått prövning, har Stockholmsstaden nyttjat tiden till projektering av projektet för att kunna gå in med en bygglovsansökan i samband med detaljplanen vunnit laga kraft och ovan nämnda fastighetsbildning.

Projektet 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. Garaget under husen och gården rymmer ca 95 parkeringsplatser. P-tal för nybyggnationen är ca 0,34 p-platser per lägenhet (32 garageplatser). Utöver parkeringsgaraget planeras 4 markplatser för bl. a plats för bilpool.

#### 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



Bild 2 Örtuglandet 1, Åkeslund och placering av de nya husen

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 ett överbyggt, planterat däck som ansluter väl mot omgivande terräng.

Åkeslund med närheten till Brommaplan och goda kommunikationer bedöms vara ett attraktivt läge. Förutsättningar på intäktsidan bedöms därmed vara goda varför den nuvarande beräkningen av kostnadsökningarna har en bärighet i projektets intäktsanalys.

### Tidplan

Beslut om start-PM fattades i stadsbyggnadsnämnden 10 december 2015. Detaljplanen vann laga kraft 8:e november 2018.

Byggproduktionen förväntas starta i slutet av 2019 och första inflyttningen under 2021.

### Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 340 mnkr inkl 38 mnkr i produktionskostnaden för utökad byggnationen av garage med 63 st ersättningsplatser. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om 5 % av entreprenadkostnaden. Hittills upparbetat i projektet är ca 30 mnkr.

**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

Värdeberäkningen visas i sin helhet i bilaga 3. (SEKRETESS)  
Fastigheten värde före samt efter nyproduktion i bilaga 4.  
(SEKRETESS)

### Risker

Riskanalys är utförd i enlighet med stadens projektmodell.

Kvarstående risker är:

1. Överklagandeprocessen bygglov
2. Ökade kostnader med avseende på spontning och schakt för underliggande garage
3. Fjärrvärmeomläggningar som krockar med byggproduktion
4. Osäker och instabil byggmarknad.

Åtgärder för att hantera dessa risker är:

1. Bevakande av överklagandeärenden samt dialog med hyresgäster, koloniträdgårdsföreningen och omkringboende
2. God produktionsförberedelse i samarbete med CM organisationen
3. Upprätthålla en löpande kontakt med ledningsägare
4. Att i god tid förbereda upphandlingarna och ge de bästa förutsättningar i underlag och tidsramar för en sund konkurrenssituation på en osäker marknad.

### Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm, vilket ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggandet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är ett bra exempel på förtätning på egen mark i ett attraktivt läge nära både rekreativområde och kollektivtrafik. Projektet ger även ett bra tillskott av hyresrätter i ett område där bostadsrätter är dominerande.

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

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet kommer kräva en nogsam kontroll och uppföljning både avseende produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.

Magdalena Bosson  
VD

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande Stockholmshem
2. Protokollsutdrag Stockholmshem
3. Investeringskalkyl (sekretess)
4. Värderingskalkyl (sekretess)

#### **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, Stadsdirektör/VD	2019-04-23
Krister Schultz, Vice VD	2019-04-23