



KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com

Slutredovisning gällande AB Familjebostäders nybyggnation av bostäder i Algoritmen 1, Hagastaden

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning av Algoritmen 1 godkänns.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget har genom projektet Algoritmen 1 uppfört ett kvarter med totalt 172 bostadslägenheter, sex gruppboendestäder i ett LSS-boende, en förskola, sex kommersiella lokaler samt 63 garageplatser till en total produktionskostnad om 608 mnkr.

Projektet har genomförts i enlighet med plan utifrån tid och omfattning med undantag för produktionen av förskolelokalerna. Projektet har även i linje med bolagets mobilitetsstrategi tillfört cirka 350 cykelplatser med tillhörande cykelservicestationer för de boende.

Bakgrund

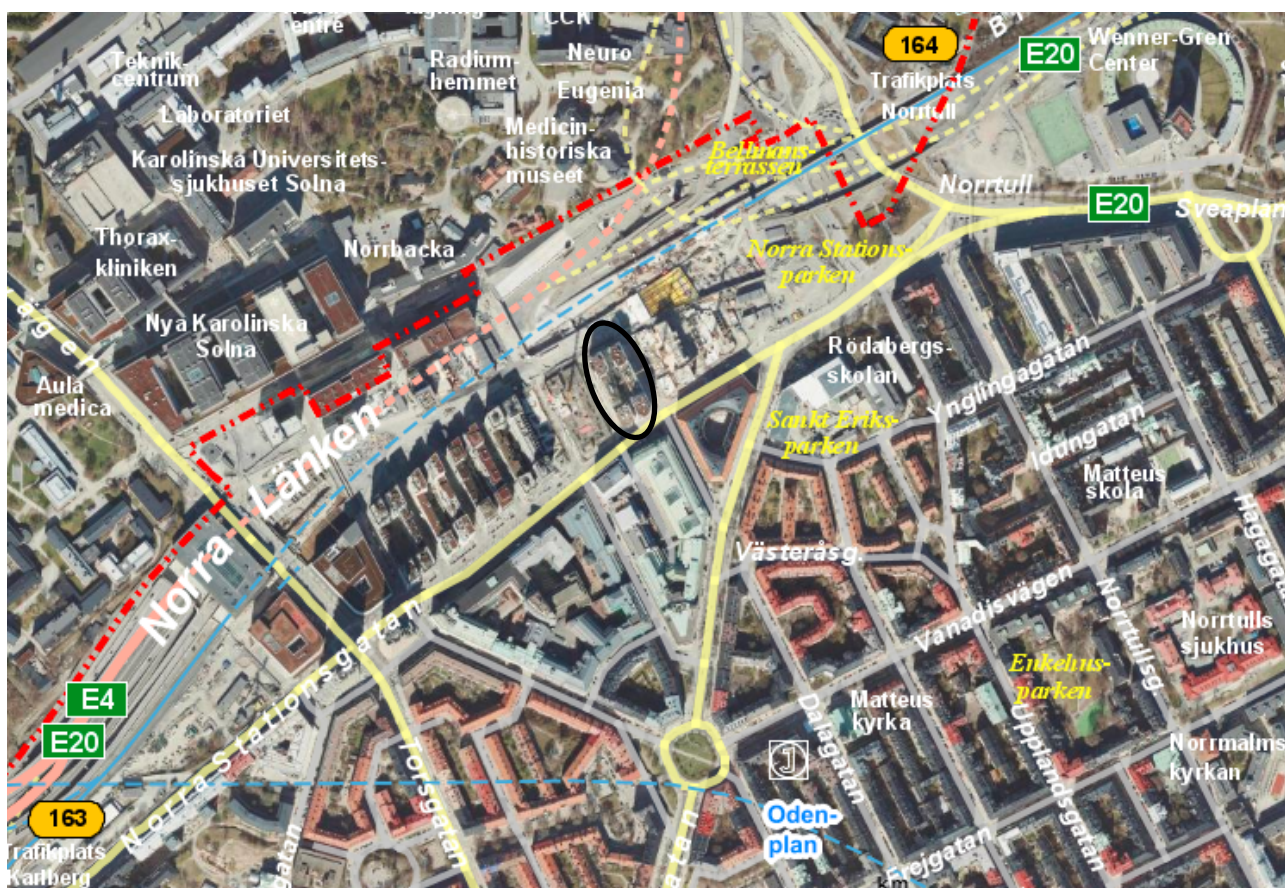
År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet, om en gemensam vision för området runt Karolinska och Norra station. Den partsgemensamma visionen för det nya området, som fick namnet Hagastaden, innebär att området ska bli en stadsdel och mötesplats med fokus på hälsa, forskning, arbete, bostäder, kultur och rekreation. Genom den nya stadsdelen ska kopplingen mellan Stockholm och Solna stärkas och nya innovativa miljöer för högre utbildning och forskning skapas.

Hagastaden är ett stadsbyggnadsprojekt som utpekats som angeläget av kommunfullmäktige. En för Stockholm och Solna gemensam översiktsplan antogs hösten 2008. Stockholms del i projekt består av uppförandet av ca 3 000 nya bostäder, ca 13 000 nya arbetsplatser, parker och mötesplatser. Den första detaljplanen (detaljplan 1) omfattar de centrala delarna av området, bestående av kvarteret väster om Solnabron till Norrtullplatsen. Detaljplanen och beslut om att godkänna projektet i sin helhet antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010. Detaljplanen vann laga kraft 7 april 2011 och 24 september 2015 anvisades Familjebostäder 150 byggrätter i kv. Algoritmen.

Ärendet

GEOGRAFISKT OMRÅDE

Algoritmen 1 är belägen i den nyutvecklade stadsdelen Hagastaden mellan Vasastaden och Solna.





PRODUKTUTFORMNING

Projektet omfattar ett kvarter med 172 bostäder, LSS-boende om sex bostäder, en förskola i två plan, sex kommersiella lokaler samt ett garage med 63 parkeringsplatser. Kvarteret består av två huskroppar om sju till elva våningar, med en tornliknande utformning i varje hörn. Entréerna ligger mot Lise Meitners gata och Dalagatan. Projektet innehåller även cirka 350 cykelplatser med tillhörande cykelservicestationer.

Objektstyp	Antal [st]	Andel [%]
1 RoK	64	36 %
2 RoK	45	25 %
2,5 RoK	28	16 %
3 RoK	16	9 %
3,5 RoK	8	4 %
4 RoK	8	4 %
4,5 RoK	5	3 %
5 RoK	4	2 %
Totalt	178	100 %
Lokaler	6	
Lokal LSS	1	
Förskola	1	
Garage	63	

PRODUKTION

Projektet byggstartade under Q4 2017 och sista inflyttning skedde under Q4 2020 vilket är i linje med plan för genomförandet. Ursprunglig risk för avbrott i produktionen till följd av gatubyggnation har hanterats tillsammans med exploateringskontoret.

HYRESGÄSTER

Samtliga bostadslägenheter och lokaler i Algoritmen 1 är idag, med ett undantag, uthyrda. Eftersom stadsdelsförvaltningens behov av förskolelokal förändrats, och meddelats bolaget i ett sent skede i projektet, uppstod en vakans med konsekvenser för ekonomin. Förskolan är nu under uthyrning till en privat aktör. Planerat tillträde för den privata förskolan är 1 april 2022.

MILJÖ

Projektet har tagit hänsyn till Familjebostäders miljöprogram och allt byggmaterial har bedömts enligt Byggvarubedömningen. Miljöbyggnad silver nås för samtliga indikatorer förutom dagsljus i några enstaka lägenheter på bottenvåningen, vilket var känt redan vid projektets start.

EKONOMI

Den totala produktionskostnaden uppgår till 608 mnkr inklusive moms jämfört med ursprunglig budget på 671 mnkr inklusive moms.

Den lägre slutkostnaden beror på en väl fungerande projektledning och en högre byggnationstakt än vad som ursprungligen kunde planeras för det trånga kvartersläget i kombination med andra pågående produktioner och byggherrar i grannkvarteren. Detta har inneburit att bland annat kostnaden för projektering och entreprenad blivit lägre än beräknat. Det har även lett till lägre kostnader för ändrings- och tilläggsarbeten.

Projektet omfattar även byggnation av ett garage och lokaler där avdragsrätt för moms föreligger för den del av kostnaden som kan hänföras till dessa ytor. I slutredovisningen har kostnadsfördelningen av entreprenaden medfört en kostnadsbesparing hänförlig till ökad momsrestitution med cirka 18 mnkr jämfört med budget.

Projektet har åsamkats ökade kostnader pga. att beställaren/hyresgästen i sent skede hävde avtalet som reglerade bolagets produktion av lokaler för kommunal förskola. Detta uppdrag till bolaget står inskrivet som ett krav i exploateringsavtalet. Projektet stod i detta skede inför en negativ resultatpåverkan med risk för nedskrivning. Bolaget drabbas också initialt av minskade intäkter pga. tomma lokaler. Efter ansträngningar har bolaget lyckats hitta en alternativ förhyrning genom en privat förskoleverksamhet. Då en privat aktör kompenserats för momsen genom en lägre hyra innebär förhyrningen en sämre långsiktig ekonomi för bolaget. Samtliga förutsättningar för uthyrningen är vid tidpunkten för denna slutredovisning av projektet ännu inte klarlagda.

De beskrivna problemställningarna kring förskoleutbyggnaden gäller generellt i många projekt och har under lång tid påverkat de kommunala bolagens och stadsdelarnas verksamhet och processer på ett negativt sätt. De kommunala bostadsbolagen har låtit utreda frågan som resulterat i ett antal förslag på handlingsvägar.

Det kan avslutningsvis konstateras att det initialt har förekommit störningar för nyinflyttade hyresgäster där byggherre och byggentreprenör gemensamt jobbat för att åtgärda dessa. Samtliga hyresgäster har erhållit en hyresreduktion som kompensation.

TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET

2015-12-01 Inriktningsbeslut

2016-12-06 Genomförandebeslut

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Projektet Algoritmen 1 är nu helt färdigställt och inflyttat. Det är glädjande att bolaget kunnat bidra till att öka allmännyttans ställning i stadsdelen till att bli en mer blandad stad med olika upplåtelseformer. Bolagets bedömning är att Algoritmen 1 idag framför allt lockar personer i åldrarna 25-40 år, varav en del är barnfamiljer.

Förutom nya bostäder har projektet tillfört ytterligare förskoleplatser och ett kommersiellt utbud i form av två restauranger, en närlivsbutik, en frisör och två kontorslokaler.

I projektet har aktualiserats och belyses utmaningen att planera och säkerställa realistiska ekonomiska förutsättningar för en utbyggnad av förskoleverksamheten. Idag finns inte förutsättningarna för detta då Staden, som ställer upp villkoren, inte beaktar de realekonomiska förutsättningarna som t.ex. de senaste 10 årens byggkostnadsutveckling. När Staden ställer

absoluta krav på genomförande i exploateringsavtalen leder det till icke marknadsanpassade ekonomiska villkor för utförarna (privata och kommunala byggherrar), vilket inte står i samklang med KF:s inriktning att nya förskolor ska förhandlas till marknadsmässiga villkor. Den gemensamma målsättningen bör vara att skapa förutsättningar för en transparent och flexibel planering av förskolor på ett sätt som innebär ett så effektivt resursutnyttjande som möjligt i syfte att minska belastningen på såväl skatte- som hyresgästkollektivet.