

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/1641)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom kv. Röstråknaren 1, Årsta

Slutrapport

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Slutrapport gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom kv. Röstråknaren 1, Årsta, godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

Årstastråket är ett större stadsutvecklingsområde där Stockholms stad planerar för cirka 3 000 nya bostäder i området från Årstafältet i väst till Slakthusområdet i öst. I den första etappen har AB Familjebostäder genomfört projektet Röstråknaren 1 med 187 nya hyresrätter om två till fyra rum och kök i storlekarna 44-92 kvm.

Kommunfullmäktige beslutade i februari 2016 om att godkänna genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion om cirka 187 lägenheter, m.m. inom kvarteret Röstråknaren 1, till en total investeringsutgift om 620 mnkr.

Utifrån att bolaget har genomfört projektet i enlighet med förutsättningarna ser stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB positivt på det ekonomiska slutresultatet avseende projektets investeringsutgifter.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. I enlighet med Stockholms Stadshus AB:s investeringsanvisningar ska slutrapporteringar av dessa projekt godkännas av kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Stockholm har ett stort behov av nya bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan år 2010 arbetat mot målet att bygga 140 000 bostäder till år 2030. Detta projekt om 187 nya lägenheter ska slutredovisas då det utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. I enlighet med Stockholms Stadshus AB:s investeringsanvisningar ska slutrapporteringar av dessa projekt godkännas av kommunfullmäktige.

Slutredovisningen visar på en produktionskostnad motsvarande 621 miljoner kronor, vilket kan jämföras med genomförandebeslutet om 620 miljoner kronor. Projektets kostnadsnivå hänförs till komplicerade markförhållanden, då projektet ligger i nära anslutning till tvärbanan. När produktionen av huskropparna skulle påbörjas uppmärksammades att grundarbetet för husen behövdes kompletteras, vilket gav tillkommande projektering och markarbeten. Projektet har också blivit behäftat med ett antal fel och brister, vilka hanteras i ett separat garantiprojekt.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Slutrapport gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom kv. Rösträknaren 1, Årsta, godkänns.

Stockholm den 30 mars 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

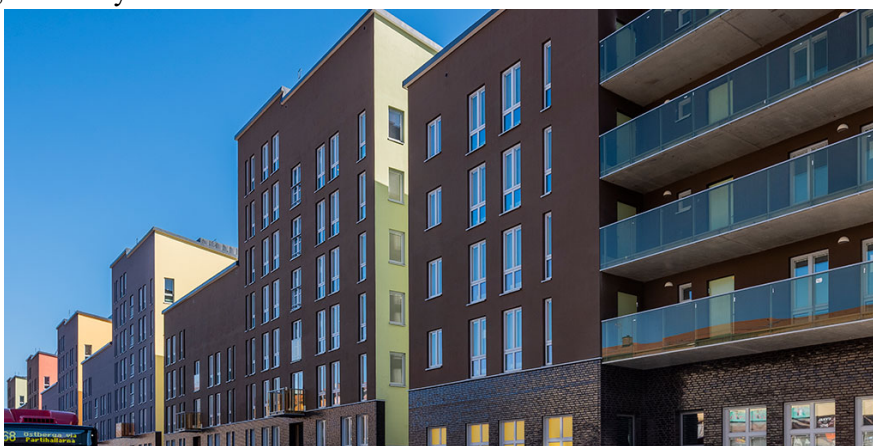
Remissammanställning

Ärendet

Projektet för denna rapport omfattar ett kvarter med 187 bostäder, LSS-boende för 6 personer med en gemensamhetslokal, fyra kommersiella lokaler samt ett garage med 42 parkeringsplatser och nio utomhusparkeringsplatser. Huvudentréerna ligger mot Johanneshovsvägen, medan de bakre entréerna vetter mot spårområdet.

Kvarteret består av huskroppar om tre till åtta våningar.

Fastigheten ligger i nära anslutning till Årstaskogen och Årstaviken, med fina promenadstråk och möjlighet till rekreation. Närmare hälften av lägenheterna är treor. I övrigt är lägenhetsfördelningen relativt jämnt fördelad mellan ett, två och fyra rum och kök.



Utvändiga fasader på byggnaderna inom Rösträknaren 1

Projektet byggstartade under tredje kvartalet 2016 och hade inflyttning etappvis. I genomförandebeslutet angavs att inflyttning skulle ske 2018. Den första lägenheten hyrdes ut i december 2018 och sista inflyttning skedde i början av 2020. Samtliga bostadslägenheter i Rösträknaren är idag uthyrda. I projektet har miljöklass Silver eftersträvat, men har i dagsläget inte uppnåtts. Optimering av systemen pågår emellertid fortfarande för att komma ner i en energiförbrukning om 55 KWh/kvm. Samtliga byggvaror i projektet har bedömts och godkänts i enlighet med byggvarubedömningen.

Slutredovisningen visar på en produktionskostnad motsvarande 621 mnkr, vilket kan jämföras med genomförandebeslutet om 620 mnkr. Investeringskalkylen i genomförandebeslutet angav ett marginellt positivt resultat, men Stads-

ledningskontoret och Stockholms Stadshus AB konstaterade då att projektets höga kostnadsnivå kommer att kräva en mycket god kontroll samt att AB Familjebostäder också borde se över möjligheterna att minska de bedömda kostnaderna.

Projektets kostnadsnivå hänförs till komplicerade markförhållanden, då projektet ligger i nära anslutning till tvärbanan. När produktionen av huskropparna skulle påbörjas uppmärksammades att grundarbetet för husen behövdes kompletteras, vilket gav tillkommande projektering och markarbeten som i princip hanterats inom projektets budget. Projektet har också blivit behäftat med ett antal fel och brister, vilka hanteras i ett separat garantiprojekt.

Med projektet Röstråkaren tillförs ca 187 lägenheter i AB Familjebostäders fastighetsbestånd, vilket ger ett tillskott i ett område där bolaget redan har bostäder.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde daterat den 24 juni 2021 enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
Slutrapport gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Röstråkaren 1, Årsta, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
Slutrapport gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Röstråkaren 1, Årsta, godkänns.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 21 februari 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra kompletterande tillskott av hyreslägenheter, i ett område där Familjebostäder finns representerade redan idag. Detta ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i bolagets bostadsbestånd.

Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömde inför genomförandebeslutet att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, samt att hyresnivån var rimlig. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på det ekonomiska slutresultatet och konstaterar att bolaget i stort har genomfört projektet efter förutsättningarna avseende både tidplan och budget.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. I enlighet med Stockholms Stadshus AB:s investeringsanvisningar ska slutrapporteringar av dessa projekt godkännas av kommunfullmäktige.