

**KONTAKT**

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

Reviderat genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Filmen/Lådkameran, Bandhagen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Reviderat genomförande för nybyggnation i Filmen/Lådkameran, som omfattar 183 bostäder och fyra lokaler till en total projektkostnad om 596 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna reviderat genomförande av nybyggnad av 183 bostäder och fyra lokaler till en total projektkostnad om 596 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget kan med projektet Filmen/Lådkameran tillföra nya bostäder i ett väletablerat och uppskattat bostadsområde med god tillgång till allmänna kommunikationer. Projektet omfattar nybyggnation av 183 bostäder och fyra lokaler till en total projektkostnad om 596 mnkr inklusive moms. Projektet byggstartades under Q4 2021 med ett förväntat färdigställande Q3 2024. Ärendet går upp som reviderat genomförandebeslut då kostnaderna för projektet har ökat till följd av händelser i omvärlden, marknadsläget samt svåra markförutsättningar av sulfidförorenat berg som upptäcktes först i samband med sprängning för garaget.

Bakgrund

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2030. Projektet utgör en del av bolagets mål att tillsammans med de två andra kommunala bostadsbolagen byggstarta minst 3500 bostäder under mandatperioden.

Projekten Lådkameran och Filmen hanterades initialt, under planprocessen, som två skilda projekt. Under processen visade det sig att projekt Filmen inte kunde genomföras i den omfattning som markanvisats pga parkeringssituationen, varpå en lösning om att samutnyttja parkeringarna på Lådkamerans fastighet arbetades fram. Projekten är nu projekterade parallellt med samma konsultgrupp och normalplanen, fasader och tekniska lösningar är likvärdiga. Projekten bedrivs även i delar av produktionen med samma entreprenör.

Ärendet

Projektet omfattar nybyggnation av totalt 183 bostäder och fyra lokaler. Byggnaderna är Stockholmshus, Stockholms stads satsning på att bygga bostäder kostnadseffektivt och snabbt.

Inom Lådkameran byggs 148 bostäder fördelade på fyra lamellhus med nio trapphus om fyra till sju våningar vardera med en separat lokalgång. De fyra lokalerna är planerade att inrättas i bottenvåningarna mot Grycksbovägen och ska bidra till ökad service och fler mötesplatser av olika slag. Projektet har ett underjordiskt garage med 57 garageplatser och en markparkering med 22 parkeringsplatser. Projektet är framtaget med s.k. *gröna p-tal* innebärande att ett par mobilitetslösningar planeras, såsom cykelutrymmen och tillgång till bilpool.

Inom Filmen byggs ett lamellhus om fyra våningar innehållande 35 bostäder fördelade på tre trapphus. På baksidan har bottenlägenheterna uteplatser. Byggnadens karaktär är hämtad från annan bebyggelse i närområdet med sadeltak och detaljer av tegel och trä i bottenvåning och entrépartier. Byggnadshöjden begränsas till fyra våningar för att smälta in i närområdet som domineras av lamellhus om tre våningar. För att knyta an till områdets topografi ligger trapphusen på olika höjd vilket medför en trappning av fasaderna. I bottenplan kommer en cykelverkstad/cykelrum att inrättas och 15 parkeringsplatser kommer att inrättas i Lådkamerans kommande garage via ett servitutsavtal.

Ärendet går upp som reviderat genomförandebeslut då kostnaderna för projektet har ökat till följd av händelser i omvärlden, marknadsläget samt svåra markförutsättningar av sulfidförorenat berg som upptäcktes först i samband med sprängning för garaget.

Ärendet har beretts av bolaget i samråd med koncernledningen.

Kommunfullmäktige ska godkänna beslutet att genomföra projektet då total projektkostnad överstiger 300 mnkr.

Produktutformning

Objektstyp	Antal (st.)	Area (m ²)	Andel (%)
1 RoK	30	34-50	16
2 RoK	52	40-46	28
3 RoK	54	76-82	30
4 RoK	47	87-93	26
5 RoK	0	0	0

Objektstyp	Antal (st.)	Area (m ²)	Andel (%)
Totalt	183	12 014	100 %
Lokaler	4	336	



Lådkameran



Filmen

Geografiskt område

Bandhagen är en karaktäristisk tunnelbanestad som byggdes ut under 1950-talet. Bebyggelsen är blandad, omgiven av grönstråk och har förhållandevis låg exploateringsgrad. Projektet ligger inte långt från Bandhagens centrum och tunnelbanestation.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Markanvisning Lådkameran	2015-10-15
Inriktningsbeslut Lådkameran	Styrelse 2015-12-01, KF 2016-05-16
Markanvisning Filmen	2016-03-10
Inriktningsbeslut Filmen	Styrelse 2016-12-06, KF ej aktuellt
Genomförandebeslut	Styrelse 2021-04-13, KF 2021-10-04
Byggstart Filmen	Q4 2021 (Gjuten bottenplatta)
Byggstart Lådkameran	Q2 2022 (Gjuten bottenplatta)
Reviderat genomförandebeslut	Styrelse 2023-09-05
Inflyttning Filmen	Q1 2023
Inflyttning Lådkameran	Q1 2024 – Q3 2024
Slutredovisning	Q4 2024

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 596 mnkr inklusive moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2023-års penningvärde, maj månad. Lådkameran med 148 bostäder, fyra lokaler och underbyggt garage har en produktionskostnad på 477 mnkr och Filmen med 35 bostäder har en produktionskostnad på 119 mnkr. De två projekten samordnas i projektering och produktion för att förbättra de ekonomiska förutsättningarna för projekt Filmen med sina få bostäder.

Projektet har ökat i kostnad på grund av prishöjningar i omvärlden som en följd av kriget i Ukraina, marknadsläget samt svåra markförutsättningar med förorenat berg. I tidigare genomförandebeslut fanns en viss reservation för oväntade kostnader, som nu är upparbetad.

Kostnadsökningar

Sulfidberg och förorenade massor	12 mnkr
Onormala prisförändringar, markentreprenad	6 mnkr
Onormala prisförändringar, husbyggnation	10 mnkr

Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Bandhagen uppnås ett nollresultat.

TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET

2015-12-01 Inriktningsbeslut Lådkameran (456 mnkr)
2016-12-06 Inriktningsbeslut Filmen (125 mnkr)
2021-04-13 Genomförandebeslut Lådkameran/Filmen (565 mnkr)

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Målsättningen för projektet är att fastigheten ska uppnå Miljöbyggnad Silver. Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m²/år (A temp) köpt värme enligt Stockholm Stads direktiv och Familjebostäders energistrategi.

PROJEKTRISKER

I berört projekt har inga väsentliga risker identifierats utöver svåra markförutsättningar och omvärldens påverkan av kostnader.

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet har upprättats för att säkerställa identifiering av intressenter och för projektet väsentliga frågor.

Rapportering

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Bolagets analys och bedömning

AB Familjebostäder kan med projektet Filmen/Lådkameran tillskapa 183 nya hyresrätter i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgänglighet till allmänna kommunikationer där nyproduktion av bostäder bidrar positivt till stadsdelens utveckling. Bolaget har ett stort befintligt bestånd i området vilket ger stora förvaltningsmässiga fördelar. Det skapar också goda möjligheter för samordning av bolagets mobilitetstjänster som bilpool och cykelpool med befintligt bestånd i området. Projektet bidrar dessutom till att skapa en mer levande stadsdel genom de lokaler som inrättas i bottenplan.

Bandhagen är till stor del byggt under 1950-talet. Under den tiden byggdes många yteffektiva och små lägenheter för dåtidens barnfamiljer. Området har under senare år genomgått ett generationsskifte och är nu en attraktiv stadsdel för unga vuxna och barnfamiljer. Det finns ett begränsat utbud av större lägenheter i området, varför bolaget bedömer att ett tillskott av större lägenheter med nyproduktionens tillgänglighetsfördelar utgör ett positivt tillskott.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)

Bilaga 2 Investeringskalkyl (sekretess)