

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 292 61

Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Oldmästaren, Nockebyhov

Förslag till beslut

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

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Oldmästaren, med en investeringsutgift om 367 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Oldmästaren, med en investeringsutgift om 367 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I december 2015 fattade AB Familjebostäder beslut om att godkänna inriktningen av nyproduktion av 93 lägenheter inom Oldmästaren till en total investeringsutgift om 222 mnkr. Då utgick kalkylen från generella antaganden. Byggentreprenadpriserna har därefter ökat med cirka 50 procent, och bolaget har arbetat om kalkylen för att utgå från de projektspecifika förutsättningarna. Därför gäller inte längre denna tidigare beslutade utgift.

AB Familjebostäder har i juni 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad investeringsutgift om 367 mnkr. Projektet omfattar 87 bostäder och en lokal. Bland bostäderna ingår sex lägenheter inom ett LSS-gruppboende. Projektet har i stort samma omfattning som tidigare, men lägenheterna har blivit lite större för att följa marknadsförutsättningarna och förväntad efterfrågan.

Byggkostnaden har stigit med 145 mnkr sedan bolagets beslut om projektet 2015. Området bedöms dock vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Kommunfullmäktige föreslås därför godkänna den reviderade inriktningen för projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Bakgrund

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. AB Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

I december 2015 fattade AB Familjebostäder beslut om att godkänna inriktningen av nyproduktion av 93 lägenheter inom Oldmästaren till en total investeringsutgift om 222 mnkr. Då utgick kalkylen från generella antaganden. Byggtreprenadpriserna har därefter ökat med cirka 50 procent, och bolaget har arbetat om kalkylen för att utgå från de projektspecifika förutsättningarna. Därför gäller inte längre denna tidigare beslutade utgift.

AB Familjebostäder har i juni 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad investeringsutgift om 367 mnkr. Projektet omfattar 87 bostäder och en lokal. Bland bostäderna ingår sex lägenheter inom ett LSS-gruppboende. Projektet har i stort samma omfattning som tidigare, men lägenheterna har blivit lite större för att följa marknadsförutsättningarna och förväntad efterfrågan. Beräknad slutkostnad är alltså idag 367 mnkr mot 222 mnkr i tidigare investeringsbeslut.

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

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett projekt att bygga bostäder i Nockebyhov i Bromma. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område cirka två kilometer från Brommaplan, med god tillgång till både service och allmänna kommunikationsmedel.

Projektet

I projektet ska AB Familjebostäder bygga 87 lägenheter inklusive sex lägenheter inom ett LSS-gruppboende. Lägenheterna fördelas på tre lamellhus utmed Gubbkärrsvägen, samt ett lamellhus vid Semestervägen. Husen är i huvudsak fyra och fem våningar mot gatan. Genom takets utformning är takfoten cirka en våning lägre mot gårdssidan och den övriga befintliga bebyggelsen. Alla hus har fasader med stående träpanel vilket har varit en viktig del av gestaltningen. Ett underbyggt garage med 36 garageplatser och ett antal markparkeringsplatser samt 236 cykelplatser tillförs i projektet.



Situationsplan

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



Vy från Gubbkärrsvägen sett från norr

Projektet är ett miljöspetsprojekt som projekteras i enlighet med Miljöbyggnad Guld i vissa delar. I projektet planeras därför bland annat för träfasad och trästomme.

Projektet har en relativ bred lägenhetssammansättning och riktar sig därmed mot en målgrupp bestående av såväl yngre, äldre samt barnfamiljer. AB Familjebostäder planerar för en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till fyra rum och kök, och cirka hälften av lägenheterna är treor och fyror.

Tidplan

Projektet planeras för byggstart under slutet av 2022, med inflyttning under andra kvartalet 2025.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 367 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

Markförhållandena inom fastigheten är svåra vilket riskerar att bidra till högre kostnader för grundläggning. Projektet hanterar detta genom att genomföra kompletterande geotekniska undersökningar, och på så sätt minimera risken för oförutsedda kostnader. Det är ett komplext projekt med höga miljö- och gestaltningskrav. Genom att avsätta mer tid för projektering och följa upp mot nya kalkyler kan kostnader hållas på rimlig nivå.

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

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter på ett attraktivt läge i innerstaden.

Byggekostnaden har stigit med 145 mnkr sedan bolagets beslut om projektet 2015. Området bedöms dock vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Kommunfullmäktige föreslås därför godkänna den reviderade inriktningen för projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet med god beredskap för att undvika eventuella negativa avvikelser som kan uppstå inför kommande genomförandebeslut.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder 2021-06-01

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn | Datum |
|--------------------------|--------------|
| Magdalena Bosson, VD | 2021-08-23 |
| Krister Schultz, Vice vd | 2021-08-23 |