

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2022/27 Ärende 9
Dnr KS 2022/370

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

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 292 61

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Oldmästaren, Nockebyhov

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projektet kv. Oldmästaren, med en investeringsutgift om 413 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projektet kv. Oldmästaren, med en investeringsutgift om 413 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I projektet som föreslås i detta ärende tillför AB Familjebostäder 93 bostäder samt en lokal i Nockebyhov, Bromma, till en total investeringsutgift om 413 mnkr. Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål om att bygga 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer under perioden 2010-2030.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

Bromma är en attraktiv och väletablerad stadsdel och Familjebostäder har idag närmare 3 000 bostäder i västerort. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd, i ett område

där bolaget redan har bostadsfastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget.

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 i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Familjebostäder har idag närmare 3 000 bostäder i västerort.

I oktober 2021 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna den reviderade inriktningen för AB Familjebostädernas nyproduktion av 93 hyreslägenheter inom projektet kv. Oldmästaren, till en total investeringsutgift om 367 mnkr, på bolagets befintliga tomträtter Oldmästaren 19 och Ordenskapitlet 10, samt stadens mark. I projektet hade produktionsutgiften stigit med 145 mnkr sedan bolagets ursprungliga inriktningsbeslut om projektet 2015. Då hade projektet en investeringsutgift om 222 mnkr med en kalkyl som utgick från generella antaganden. Kostnadsökningarna härleddes både till att byggentreprenadpriserna hade ökat med cirka 50 procent, och att bolaget arbetat om kalkylen för att utgå från de projektspecifika förutsättningarna.

Sedan inriktningsbeslutet 2021 har projektets bedömda utgifter ökat. Bolaget har genomfört fördjupade undersökningar gällande projektets markkostnader, och därutöver har branschen haft cirka tio procents ökning av entreprenadindex för flerbostadshus.

Familjebostäder har i april 2022 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av projektet till en investeringsutgift om 413 mnkr.

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, genomförandet av ett projekt om att bygga nya 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. Avståndet till närmsta tunnelbanestation vid Ängbyplan är cirka 1,3 km. Naturreseptatet Judarskogen, Mälarens strand och Gubbkärrsskogen med sina höga rekreativsvärden ligger i närområdet.

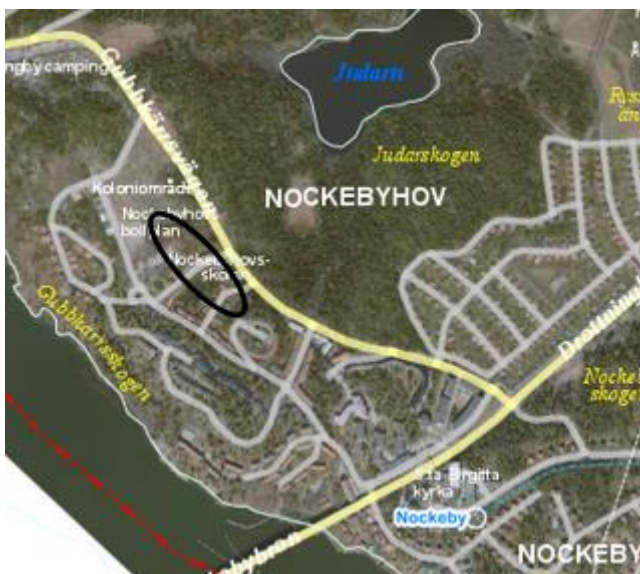
Projektet

I projektet ska AB Familjebostäder bygga 87 lägenheter, en lokal samt 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 sin 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 38 garageplatser och ett antal markparkeringsplatser samt 236 cykelplatser tillförs i projektet.

Inom tomträtterna ligger en panncentral från 1950-talet. Panncentralen används idag som tvättstuga och grovsoprum samt som lokal. Den har en särpräglad arkitektur och samtliga fasader har en individuell utformning. Panncentralen är i sådant skick att den är möjlig att bevara och omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser, vilka innefattar rivningsförbud. I projektet ingår att bevara panncentralen, som bland annat kommer att användas för cykelförvaring.



Vy från Gubbkärrsvägen sett från norr



Oldmästaren markerat med svart



Situationsplan

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 närmare hälften av lägenheterna är treor och fyror.

Tidplan

Projektet planeras för byggstart under början av 2023, med inflyttning under första kvartalet 2026.

Total produktionsutgift beräknas till 413 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

Bolaget konstaterar att det kommer att samarbeta med exploateringskontoret för att minska antalet återkommande schakt- och anläggningsarbeten på samma ställen. Planering pågår och kommer kräva fortsatt tät dialog med exploateringskontoret för att hitta synergieffekter mellan deras och bolagets entreprenad.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter på ett bra läge i Stockholm. Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål om att bygga 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer under perioden 2010-2030.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har bostadsfastigheter. Investeringsutgiften har stigit med 46 mnkr sedan bolagets reviderade inriktningsbeslut om projektet 2021. Investeringskalkylen anger ett positivt resultat och hyresnivån uppskattas utifrån förutsättningarna som rimlig. Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Området bedöms också vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Kommunfullmäktige föreslås därför godkänna genomförandet av projektet.

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 eventuella avvikelser som kan uppstå, för att säkerställa framåt att både ekonomi och tidplan hålls. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder 2021-04-19