

Utlåtande 2017:196 RI+IX (Dnr 112-858/2017)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Banken, Hägerstensåsen

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av nyproduktion av ca 100 lägenheter och garage, inom kv. Banken till en total investeringsutgift om 297 mnkr inkl. moms, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Ann-Margarethe Livh anför följande.

Ärendet

Projektet kv. Banken på Hägerstensåsen omfattar 99 lägenheter, varav 33 lägenheter i kollektivhusboende, en lokal samt ett garage, i ett attraktivt område med bra allmänna kommunikationsmedel.

Projektet har en investeringsutgift om 297 mnkr inkl. moms. På grund av att beloppet ligger så nära den gräns som gäller för stora projekt har AB Familjebostäder föreslagit att det ska godkännas av kommunfullmäktige. Inget tidigare inriktningsbeslut har behandlats av koncernstyrelsen och kommunstyrelsen, då projektet i de tidigare skedena haft en mindre omfattning än 300 mnkr.

Upphandlingen av entreprenaden beräknas starta upp under hösten 2017 och byggproduktionen under början av 2018. Inflyttning planeras till fjärde kvartalet 2019.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Under det borgerliga styret i Stockholm åren 2006 till 2014 skedde en historisk utförsäljning av de allmännyttiga bostadsbolagens lägenheter. Under perioden minskade allmännyttans bestånd med omkring 30 000 hyresrätter. Merparten av dessa lägenheter såldes genom ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. I synnerhet skedde dessa ombildningar i Stockholms innerstad och i närförort.

Många av de lägenheter som sålts tillhörde ett äldre bestånd med lägenheter med rimliga hyror. Tyvärr kan vi konstatera att de omfattande ombildningarna har bidragit till en ökad segregation i Stockholm, då det i dag är mycket svårt att få tag på en bostad i stadens centrala delar för dem som saknar stora ekonomiska resurser. Utöver ombildningar var nyproduktionen av lägenheter under Alliansens styre låg och de nådde inte under något år upp till målen för nyproduktionen.

Stockholm behöver fler bostäder, inte minst hyresrätter. Målet för bostadsbyggandet är att det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Allmännyttan ska stå för hälften av de nya hyresrätterna vilket innebär en höjd ambitionsnivå för bostadsbolagen. Det är också angeläget att de allmännyttiga bostadsbolagen arbetar för att hålla nere produktionskostnaderna och verkar för rimliga hyror.

Det föreslagna projektet innebär ett välkommet tillskott av nästan 100 hyresrätter i ett kollektivtrafiknära läge i Stockholm. Detta bidrar på ett bra sätt till stadens mål om ett minskat bilanvändande och fler hyresrätter. Utöver detta är en tredjedel av lägenheterna planerade att byggas som kollektivhusboende, vilket också stämmer överens med stadens ambitioner om en stad med en mångfald av boendeformer.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder 2017-04-11
3. Investeringskalkyl kv. Banken (SEKRETESS enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets och sekretesslagen) Finns tillgängligt att läsa för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges ledamöter på KF/KS kansli, Stadshuset, plan 4.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nyproduktion av ca 100 lägenheter och garage, inom kv.
Banken till en total investeringsutgift om 297 mnkr inkl. moms, godkänns.

Stockholm den 23 augusti 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Det långsiktiga bostadsmålet i Stockholm är att det ska byggas 140 000 nya bostäder mellan åren 2010-2030, varav 40 000 nya lägenheter ska påbörjas fram till 2020. Stadens bostadsbolag bidrar till uppfyllandet av detta mål genom att påbörja 2 500-3 000 lägenheter per år, varav Familjebostäder har som ambition att från 2019 successivt dubblera sin nyproduktion till 1 000 påbörjade lägenheter per år.

Hägerstensåsen är en av Stockholms tunnelbaneförorter uppförd under 1940- och 50-talet. Kvarteret Banken-Växeln är en av fyra platser i området där planprogram tagits fram och beslut tagits om förtätning. Utgångspunkten för den nya bebyggelsen är att den ska följa Hägerstensåsens befintliga bebyggelsemönster med punkthus i tegel och koppla samman området med Västertorp, Personnevägen och nyproduktionen i dalen nedanför Hägerstensåsen.

Projektet omfattar 99 lägenheter och garage till en investeringsutgift om 297 mnkr inkl. moms. På grund av att beloppet ligger så nära den gräns som gäller för stora projekt har Familjebostäder föreslagit att det ska godkännas av kommunfullmäktige. Inget tidigare inriktningsbeslut har behandlats av koncernstyrelsen och kommunstyrelsen, då projektet i de tidigare skedena haft en mindre omfattning än 300 mnkr.

Projektet inrymmer ett kollektivboende, med 33 bostäder. Parkering ska till största del ske i ett garage under den nya kvartersgatan som ska anläggas och utgöra en grön och trivsamt plats.

Mål och syfte

Det föreslagna projektet innebär att Familjebostäder tillför 99 bostäder i ett attraktivt och väletablerat område med tillgång till allmänna kommunikationsmedel.

Den planerade bebyggelsen

Området där projektet planeras är beläget i Mellanbergsparken mellan Inteckningsvägen och Personnevägen. Utredningar kring grönvärden har gjorts med slutsatsen att platsen är möjlig att bebygga. Familjebostäder planerar för fyra punkthus med totalt 99 lägenheter, varav ett av husen planeras för ett kollektivhus med 33 lägenheter. Kollektivhuset utvecklas i ett samarbete med kollektivhusföreningen Kombo.

Garagedelen kommer att ha förbindelse med tre av punkthusen. Ytterligare knappt tjugo parkeringsplatser kommer uppföras ovan mark, varav ett par kommer att ingå i en bilpool. Merparten av parkeringsplatserna ska finnas i garage, under den nya kvartersgatan som ska skapas, för att möjliggöra grönområden.

Av de totalt planerade 99 lägenheterna är nästan hälften 2-2,5 r.o.k, en fjärdedel 3 r.o.k och en fjärdedel 4 r.o.k.



Bild 1. Projektets läge

Tidplan

Familjebostäder tog i sin styrelse ett inriktningsbeslut under tre 2014. Genomförandebeslut fattades den 11 april 2017. Styrelsen föreslog att projektet skulle godkännas av kommunfullmäktige då det totala investeringsbeloppet ligger nära 300 mnkr.

Enligt Familjebostäders tidplan beräknas upphandlingen av entreprenaden genomföras under hösten 2017 för att byggproduktionen ska kunna startas upp i början av 2018. Första inflyttning är planerad till fjärde kvartalet 2019.

Ekonomi

Produktionskostnaden för projektet bedöms uppgå till totalt 297 mnkr inklusive moms. Projektet bedöms ge ett positivt investeringsresultat, förutsatt förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav.

Organisation

Projektet kommer att drivas av Familjebostäders projektutvecklingsavdelning, i samarbete med en projektgrupp som omfattar kompetenser inom IT, miljö, el och kommunikation.

Risker

Bolaget har gjort bedömningen att projektet inte innehåller några väsentliga risker, enligt den risktabell som bolaget använder. De risker som lyfts upp är bl.a. tidsrisker såsom överklaganden och processfördröjningar p.g.a. myndighetshandling. Även marknads- och ekonomiska risker som rör höga anbudsoffertor och därmed ökade produktionskostnader är mycket viktiga för bolaget att bevaka och följa.

Miljö

Målsättningen för projektet är att fastigheten ska projekteras och uppnå motsvarande Miljöbyggnad silver. Familjebostäder arbetar dels utifrån sitt certifierade miljöledningssystem och dels utifrån sitt miljöprogram, vilket bl.a. innebär att miljö- och energikrav mäts och följs genom energi- och miljöprestandaindex.

Uppföljning

Rapportering ska ske regelbundet till Familjebostäders styrelse och till Stockholms Stadshus AB i samband med bolagets ordinarie ekonomirapportering. Vid avvikelser eller på särskild begäran kan rapportering ske genom s.k. lägesredovisningar.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 14 juni 2017 följande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande. Genomförandet av nyproduktion av ca 100 lägenheter och garage, inom kv. Banken till en total investeringsutgift om 297 mnkr inkl. moms, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande.
Genomförandet av nyproduktion av ca 100 lägenheter och garage, inom kv.
Banken till en total investeringsutgift om 297 mnkr inkl. moms, godkänns.
Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 15 maj 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet och utvecklingen av platsen på Hägerstensåsen innebär ett tillskott av hyresbostäder i ett attraktivt läge samt möjlighet att knyta samman området med Västertorp. Familjebostäder har sedan tidigare bestånd i närliggande områden och därmed finns goda förutsättningar för en effektiv förvaltning.

Tillskapandet av ytterligare ett kollektivhus i staden ser stadsledningskontoret och koncernledningen positivt på som ett komplement till övriga boendeformer. Familjebostäder är det bostadsbolag i staden som har mest närliggande erfarenhet av att bygga och förvalta kollektivhus. Det är fortsatt väsentligt att säkra en mottagande organisation då målgruppen är specifik och begränsad.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med bostäder i området. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna och bruksvärdessystemet som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet kommer kräva en nogsam kontroll och uppföljning både avseende produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill, utöver att bolaget inte aviserat för några större väsentliga risker, påtala vikten av att bolaget arbetar aktivt med att följa, bevaka och minimera risker såsom marknadsrisker med höga anbudspriser och överklaganden som innebär förseningar och fördyringar. Dessa ska hanteras så de inte avsevärt påverkar projektets tidsplan eller totalekonomi.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill även lyfta fram kommunfullmäktiges beslut rörande Miljöprogram för Stockholms stads klimat och energimål i den fortsatta planeringen, bland annat kravet om maximalt 55 kWh/m²/år .

Projektet definieras som ett stort projekt enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen kommer följa bolagets föreslagna rapportering till styrelsen och ägaren enligt stadens metodik för uppföljning och styrning av stora projekt.