

HandläggareStadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790**Till**Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen**Inriktningsbeslut gällande AB
Familjebostäders nyproduktion av
bostäder i kv. Lådkameran/Örby 4:1,
Bandhagen****Stadsledningskontorets och koncernledningens
förslag till beslut**

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

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 180 hyreslägenheter,
varav ca 80 i "Stockholmshus", i kv. Lådkameran/Örby 4:1,
till en total investeringsutgift om 456 mnkr inkl. moms
godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 180 hyreslägenheter,
varav ca 80 i "Stockholmshus", i kv. Lådkameran/Örby 4:1,
till en total investeringsutgift om 456 mnkr inkl. moms
godkänns
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Lars Rådh
StadsdirektörIngela Lindh
VD Stockholms Stadshus AB**Sammanfattning**

Kvarteret Örby 4:1 omfattar nybyggnation av ca 180
hyreslägenheter i Bandhagen till en total investeringsutgift om 456
mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2018,
med ett färdigställande 2020.

Ärendets beredning

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

Ärendet

Bakgrund

Stockholms stad planerar att bygga 140 000 nya lägenheter fram till 2030, varav 40 000 fram till år 2020. Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att 2017 trappa upp byggtakten ytterligare till 1 000 bostäder per år 2019. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till en marknad där hyresbostäder är tillgängliga för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras.

Under år 2012-2013 togs det fram ett ”Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen”. Delar av den nu aktuella markanvisningen är föreslagen i programmet.

Stockholms stad har som mål att förtäta befintliga förorter som har väl utbyggd kollektivtrafik. Bandhagen är en tunnelbaneförort där det finns möjlighet till sådan förtätning.

Bandhagen har ca 6 400 invånare. Det finns ca 3 430 lägenheter i flerbostadshus och ca 120 småhus. Familjebostäder i Bandhagen har idag 975 bostäder. Lägenhetsfördelningen är jämn med en viss övervikt på 2-3 r.o.k. Bolaget har därutöver aktuella markanvisningar i området, vilka omfattar ca 370 lägenheter utöver detta projekt.

Projektet

Familjebostäder har erhållit en markanvisning inom fastigheten Örby 4:1 i stadsdelen Bandhagen, söder om Stockholm, med adress Örbyleden/Grycksbovägen/Trollesundsvägen. Markanvisningen omfattar ca 180 bostäder.



Projektets läge

Av de planerade hyreslägenheterna kommer 80 stycken att byggas enligt konceptet ”Stockholmshusen”, som är resultatet av att stadens bostadsbolag och stadsbyggnadsnämnden samt exploateringsnämnden fått i uppdrag att utveckla ett konceptbyggande av bostadshus för att kunna bygga fler hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt.

Det gemensamma arbetet för att utveckla ett huskoncept startade under hösten 2014 och upphandling av ramavtal med samverkan med entreprenörer blev klar årsskiftet 2015/2016. Därefter vidtog utvecklingsarbete tillsammans med entreprenörerna för att ta fram underlag för koncepthusen. Dessa kommer sedan avropas utifrån ramavtalsupphandlingen med samverkan, som en del av större byggprojektet eller som enskilda utvalda projekt framöver.

”Stockholmshusen” ska karaktäriseras av en varierande och god arkitektur samt höga krav på energianvändning, miljöhänsyn och tillgänglighet. Örby 4:1 ingår med 80 bostäder som ett projekt i den första etappen av nyproduktion av ”Stockholmshus”.

Mål och syfte

Projektet bedöms innehålla ca 180 lägenheter varav 80 i ”Stockholmshus”. Projektet har som målsättning att innehålla drygt 40 procent smålägenheter 1-2 r.o.k.

Tidplan

Den 1 december 2015 togs ett inriktningsbeslut i AB Familjebostäders styrelse för vidare godkännande i kommunfullmäktige.

Under 2016- 2018 fortsätter därefter detaljplanarbete och projektering inför genomförandebeslut som beräknas tas under 2018, följt av avrop av projektet med Stockholmshus och upphandling av det andra byggprojektet för byggstart under slutet av 2018. Inflyttning beräknas ske under 2020.

Organisation

Projektet kommer drivas av Familjebostäders projektutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder, stadsbyggnads- respektive exploateringsnämnden.

Risker

Bland de största riskerna i projektet är frågan huruvida bostäderna klarar bullersituationen kring Örbyleden.

Projektets markområde är relativt trångt, vilket kan begränsa utformningen och komplicera angöringsförhållanden.

Svenska Kraftnät planerar också för ledningsåtgärder i området.

Liksom i flertalet projekt finns en risk för överklagande av detaljplanen.

Miljö

Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex, som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

Allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen och samtliga nyproduktionsprojekt projekteras med målsättning att uppnå kraven för Miljöbyggnad Silver.

Ekonomi

Två kalkyler har tagits fram, en för vanliga flerbostadshus och en för Stockholmshusen. Total produktionskostnad uppgår till ca 456 mnkr inkl. moms för de båda kalkylerna.

Produktionskostnaden för vanliga flerbostadshus bygger på erfarenhetsvärden och en bedömning av platsens förutsättningar. Kalkylen för Stockholmshusen bygger på att upphandlingen av Stockholmshusen förutsätter en rikt kostnad på 28 000 kr/BOA total produktionskostnad. Eftersom viss hänsyn tagits till att det finns risk för ökade kostnader så har produktionskostnaden antagits bli något högre.

Erforderlig normhyra¹ för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har tagits fram utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

Efter genomförd inventering och efterföljande projektering kommer en reviderad kalkyl presenteras styrelsen inför genomförandebeslut.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm och ett bidrag till att uppnå målsättningen om ett ökat bostadsbyggande.

Nyproduktion i Bandhagen ligger väl i linje med bolagets uppdrag och stadens ambitioner i bl.a. översiktsplanen och Vision 2040. Den tillkommande bebyggelsen planeras i ett område som är väl försörjt av befintliga kollektiva kommunikationer, vilket överensstämmer väl med stadens ambitioner om en hållbar stadsutveckling.

Det föreslagna projektet uppförs i ett läge som förvaltningsmässigt har goda förutsättningar att komplettera Familjebostäders befintliga fastighetsbestånd och projekt i närområdet, vilket kan bidra till utökad förvaltningsenhet som kan erbjuda en god kvalitet och områdesnärvaro i förvaltningen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill dock poängtera att projektet fortfarande är i ett tidigt skede. Det finns därför en relativt stor sannolikhet att volymer i planerad bebyggelse och även de bedömda investeringsutgifterna kan behöva justeras. Det är då av största vikt att Familjebostäder bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt genom att kostnadsökningar motsvaras av ökade intäkter/driftnetton.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området, bedöms projektet uppnå ett positivt resultat, men på en låg nivå. Byggekostnaden har under de senaste åren stigit kraftigt och hyresutvecklingen har inte följt med i samma takt. Koncernledningen och stadsledningskontoret måste därför betona vikten av att Familjebostäder ser över möjligheten att verka för lägre kostnader inför genomförandet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att bostadsbolagen, genom upphandlingen av Stockholmshusen,

¹ För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2014-års penningvärde.

utvecklar nya sätt att upphandla stora volymer inom ramen för lagen om offentlig upphandling, med syfte att uppnå bättre konkurrens och lägre byggkostnader.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i nivå med jämförbara flerbostadshus i närområdet liksom bedömda hyresnivåer.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stor projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Familjebostäder
3. Nuvärdekalkyl (SEKRETESS)