

Handläggare

Stadshus AB: Carolina Tillborg
Telefon: 08-508 29 763
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Banken, Hägerstensåsen

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande
1. Genomförandet av nyproduktion av ca 100 lägenheter och garage, inom kv. Banken till en total investeringsutgift om 297 mnkr inkl. moms, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande
1. Genomförandet av nyproduktion av ca 100 lägenheter och garage, inom kv. Banken till en total investeringsutgift om 297 mnkr inkl. moms, godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Stadsdirektör /VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

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.

Familjebostäder har sedan tidigare lägenheter i Västertorp och i samband med detta projekt knyts bestånden mellan Hägerstensåsen och Västertorp närmare varandra. Detta i sin tur ger förutsättningar

för en effektiv förvaltning. Projektet innebär, utöver tillskottet av nya hyreslägenheter till staden, ett bidrag till stadens genomförande och uppfyllande av nu gällande Översiktsplans visioner.

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

Produktionskostnaden för den nya bebyggelsen och markarbeten bedöms totalt uppgå till ca 297 mnkr inklusive moms. Produktionskostnaden är hög, men projektet bedöms ge ett positivt investeringsresultat. Stadsledningskontoret och koncernledningen påtalar vikten av att en god kontroll av projektets genomförande, både avseende produktions- och driftskostnader, kommande hyresnivåer samt följandet av fastlagda tidplaner.

Bakgrund

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 dubbla 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.

Genomförandebeslut gällande AB

Familjebostäders nyproduktion av bostäder
i kv. Banken, Hägerstensåsen

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 trivsam plats.

Ärendets beredning

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

Ärendet

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 kvartal 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. myndighetshantering. 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.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

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.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder
2017-04-11
3. Investeringskalkyl kv. Banken (SEKRETESS)