

**Handläggare**

Stadshus 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 m.m. i kv. Kristinebergs slott 10, Kungsholmen**

### **Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut**

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

1. Inriktningen för nyproduktion av 190 bostäder, samt en förskola i kv. Kristinebergs slott 10, till en total investeringsutgift om 618 mnkr inkl. moms, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av 190 bostäder samt en förskola i kv. Kristinebergs slott 10, till en total investeringsutgift om 618 mnkr inkl. moms, godkänns
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Lars Rådch  
Stadsdirektör

Ingela Lindh  
VD Stockholms Stadshus AB

### **Sammanfattning**

Kvarteret Kristinebergs slott 10 är beläget på Kungsholmen. Projektet omfattar nybyggnation av ca 190 lägenheter samt en förskola för 6-8 avdelningar och ca 100 P-platser i garage och 10 på mark. Projektet kalkyleras till en total investeringsutgift om 618 mnkr inklusive moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under år 2020 med inflyttning under första kvartalet 2023.

## Ärendets beredning

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

## Ärendet

### Bakgrund

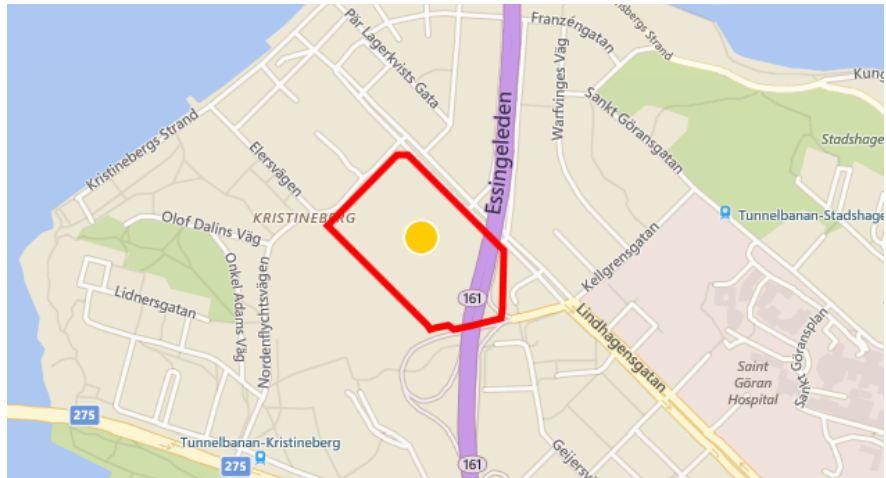
Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030, varav 40 000 fram till år 2020. Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att 2017 och framåt trappa upp byggtakten ytterligare till 1 000 bostäder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

SL planerar att flytta sin bussdepå från nordvästra Kungsholmen till Solna och på den mark som frigörs planeras ca 750 bostäder och 80 000 kvm lokaler. Området kommer knyta an till Hornsbergsstrands nybyggda stadsdel och park- och idrottsanläggningar vid Kristinebergs slott.

I planområdet har AB Familjebostäder fått en markanvisning för att bygga ca 170 lägenheter samt en förskola med 6-8 avdelningar. Under planarbetet har möjligheter till den nu föreslagna volymen om 190 lägenheter identifierats. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. AB Familjebostäder har idag 427 bostäder i området Kristineberg.

Utbudet av större lägenheter är begränsat i området varför bolaget planerar komplettera med 50 procent 1-2 r.o.k. och 50 procent 3-4 r.o.k.

Projektet på tomträtten kv. Kristinebergs slott 10 bidrar till att stärka bolagets och allmännyttans ställning i stadsdelen och bidrar till fler hyresrätter i innerstaden.



Projektets läge

## Projektet

Den 4 februari 2016 fick AB Familjebostäder en markanvisning för motsvarande ca 170 bostäder i kv. Kristinebergs slott 10. Området ingår i programområdet för Nordvästra Kungsholmen som antogs 2002 i Stadsbyggnadsnämnden.

Kvarteret Kristinebergs slott inrymmer, i det nu föreslagna projektet, 190 bostadslägenheter samt även en förskola för 6-8 avdelningar. Kvarteret planeras även inrymma 110 p-platser varav ca 100 i garage och 10 på mark.

## Mål och syfte

Projektet bedöms omfatta ca 190 lägenheter samt en förskola.

Lägenhetsfördelningen är inte fastställd men målsättningen är att inrymma hälften smålägenheter om 1-2 r.o.k. inom kommande detaljplan. Eftersom det finns ett begränsat utbud av större lägenheter för familjer i området kommer resterande 50 procent av bostäderna vara 3-4 r.o.k.

## Tidplan

Den 23 februari 2016 togs ett inriktningsbeslut i AB Familjebostäders styrelse för vidare godkännande i kommunfullmäktige.

Projektering beräknas påbörjas 2018 inför ett genomförandebeslut under år 2019.

Upphandling av entreprenör samt byggstart beräknas ske år 2020 för inflyttning 2023.

## Organisation

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

## Risker

Några risker som identifierats i projektet är följande.

Bostäderna i det aktuella området utsätts för trafikbuller, industribuller, eventuella föroreningar och risker med farligt gods som bör utredas vidare vid planeringen och genomförandet.

Länsstyrelsen har också påtalat risk för olyckor, så kallad samhällsrisk i närliggande detaljplaner, vilket kan påverka den planerade stadsutvecklingen i området.

## Miljö

Miljö- och energikrav mäts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem. Allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen och kv. Kristinebergs slott liksom alla bolagets nyproduktionsprojekt, projekteras med målsättning att uppnå kraven motsvarande Miljöbyggnad Silver.

Vid den fortsatta planeringen bör miljökonsekvenser avseende trafikbuller, luftföroreningar, externt industribuller och risker med farligt gods utredas vidare.

## Ekonomi

En uppskattning av produktionskostnaden baseras på arkitektskisser och har gjorts utifrån erfarenhetsvärden då AB Familjebostäder ännu inte påbörjat sin projektering. Total produktionskostnad bedöms till 618 mnkr inklusive moms.

Kalkylen omfattar bebyggelse med 190 bostäder, förskola samt 110 P-platser varav 100 i garage och 10 på mark.

Bedömd normhyra bedöms utifrån närliggande projekt och ger ett positivt investeringsresultat. En känslighetsanalys ger dock att en kostnadsökning om 5 procent medför ett underskott i projektkalkylen.

Erforderlig normhyra<sup>1</sup> för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga på ca 1 920 kr/kvm BOA/år, vilket bedöms vara jämförbart med andra nyproduktionsprojekt i det aktuella läget.

Efter genomförd projektering kommer en uppdaterad kalkyl presenteras inför genomförandebeslut.

### **Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag**

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till att uppnå målsättningen om ett ökat bostadsbyggande. Kungsholmen i Stockholms innerstad är en stadsdel där AB Familjebostäder i nuläget har ett relativt begränsat fastighetsbestånd. Det tillskott av bostäder som utvecklingen av kv. Kristinebergs slott ger, stärker allmännyttans ställning i innerstaden och kompletterar bolagets fastighetsbestånd vilket ger goda förutsättningar för en bra långsiktig förvaltning.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att AB Familjebostäder bidrar till att möta flera olika behov av funktioner för det nya stadsutvecklingsområdet genom etablering av parkering och förskola.

Stadsledningskontoret och koncernledningen måste poängtera att AB Familjebostäders underlag för projektet baseras på erfarenhetsbedömningar utifrån ett fortfarande mycket tidigt och ospecificerat underlag. Det finns därmed en stor sannolikhet att volymer och funktioner i planerad bebyggelse och även de bedömda investeringsutgifterna kan komma att justeras. Det är därför av största vikt att AB Familjebostäder, tillsammans med övriga av stadens inblandade aktörer, bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt genom att motverka kostnadsökningar och att intäkter/driftnetton bibehålls.

Markanvisningen omfattade en mindre bedömd volym bostäder, 170 stycken, men under planarbetet har möjligheter till den nu föreslagna volymen om 190 lägenheter identifierats. Koncernledningen och stadsledningskontoret ser mycket positivt på att projektets bostadsvolym kunnat utökas.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att en ny detaljplan krävs och att risker kopplade till markförhållanden måste förtydligas och hanteras under kommande utrednings- och projekteringsskede. Inför genomförande bör också en handlingsplan

---

<sup>1</sup> 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.

kring identifierade risker för olyckor, föroreningar och buller utarbetas. Därför förutsätter Stadsledningskontoret och koncernledningen att AB Familjebostäder inför genomdeförandeskedet säkerställer ett de har ett arbetssätt för identifiering, hantering och minimering av samtliga risker som kan tänkas påverka projektet. Koncernledningen och stadsledningskontoret framhåller samtidigt vikten av att samtliga av stadens involverade aktörer, stadsbyggnadsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och exploateringsnämnden, bidrar till att hantera ovanstående risker genom ett gott samarbete med AB Familjebostäder.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området, bedöms projektet uppnå ett positivt resultat, men med en relativt låg marginal.

Byggekostnaderna har under de senaste åren stigit kraftigt och inte motsvarats av den generella hyresnivåutvecklingen. Koncernledningen och stadsledningskontoret måste därför även i detta sammanhang betona att AB Familjebostäder tillsammans med stadens berörda nämnder kontinuerligt ser över möjligheten att vid fortsatt planering av projektet verka för lägre produktionskostnader.

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

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen AB 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. Nuvärdeskalkyl (SEKRETESS)