



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 Filmen/Lådkameran, Bandhagen

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i Filmen/Lådkameran, med en investeringsutgift om 565 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i Filmen/Lådkameran, med en investeringsutgift om 565 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I projektet som föreslås i detta ärende tillför AB Familjebostäder 183 bostäder och fyra lokaler på två fastigheter i Bandhagen till en total projektkostnad om 565 mnkr.

Bandhagen är attraktivt och Familjebostäder har idag närmare 1000 bostäder i området. Fastigheterna Filmen och Lådkameran är en del av satsningen Stockholmshus, Stockholms stads satsning på konceptbyggande av bostadshus för att uppföra fler hyresrätter snabbt och mer kostnadseffektivt.

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

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. 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.

I maj 2016 fattade Stockholms stads kommunfullmäktige beslut om att godkänna inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av 180 hyreslägenheter för Lådkameran, till en total investeringsutgift om 456 mnkr. För fastigheten Filmen fattade bolagets styrelse inriktningsbeslut under november 2016. I det beslutet ingick 58 bostäder till en investeringsutgift om 125 mnkr. Under detaljplaneprocessen har utformningen förändrats vilket fått till följd att antalet lägenheter har justerats ner. De båda projekten har också slagits ihop till ett för att uppnå synergieffekter. Nu planeras för totalt 183 lägenheter, varav 35 i Filmen och resterande 148 i Lådkameran.

Bandhagen är en klassisk tunnelbaneförort med bebyggelse från framförallt 50-talet där det finns möjlighet till förtätning. AB Familjebostäder har idag närmare 1000 bostäder i området. Fastigheterna Filmen och Lådkameran är en del av satsningen Stockholmshus, Stockholms stads satsning på konceptbyggande av bostadshus för att uppföra fler hyresrätter snabbt och mer kostnadseffektivt. Stockholmshusen ska karakteriseras av god arkitektur och ett gestaltungsprogram är framtaget. Samtidigt ska fastigheterna leva upp till stadens i övrigt högt ställda krav på energianvändning, miljö och tillgänglighet.

AB Familjebostäder har den 13 april 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförande för nybyggnation i Filmen/Lådkameran, som omfattar 183 bostäder och fyra lokaler till en total projektkostnad om 565 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, att bygga hyreslägenheter i Bandhagen. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till både service och allmänna kommunikationsmedel.

Projektet

I projektet ska AB Familjebostäder bygga 183 bostäder, fyra lokaler samt 79 parkeringsplatser på två olika fastigheter i samma område inom ett och samma projekt. Fastigheterna är en del av satsningen Stockholmshus och är projekterade parallellt med likvärdiga tekniska lösningar. I den planering som gjorts ingår också att samordna delar av produktionen. Fastigheterna ska även samnyttja parkeringsplatser i ett underbyggt garage inom Lådkamerans fastighet.

Inom Lådkameran ska fyra lamellhus byggas. Inom dessa ryms 148 lägenheter tillsammans med fyra lokaler för service och mötesplatser. Byggnaderna kommer att ha en varierande våningshöjd mellan fyra och sju våningar. Det ingår också cykelrum och möjlighet för bilpoolsplats. Inom Filmen ska ett lamellhus om fyra våningar och 35 lägenheter byggas, också det med cykelrum.



Gestaltning av Lådkameran

Stockholms Stadshus AB

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



Gestaltning av Filmen



Fastigheten Filmen till vänster och fastigheten Lådkameran tillhöger.

AB Familjebostäder har i projektet en fördelning av lägenhetsstorlekar mellan ett och fyra rum och kök. Över hälften av lägenheterna är treor och fyror. Bandhagen som till stor del är byggt under 50-talet har många yteffektiva och små lägenheter. Området har under senare år genomgått ett generationsskifte och är attraktivt för både unga vuxna och barnfamiljer. Då det finns ett begränsat utbud av större lägenheter är AB Familjebostäders bedömning att det finns stor efterfrågan på dessa. De mindre lägenheterna som tillskapas förväntas också bli ett bra komplement till områdets befintliga utbud.

Stockholms Stadshus AB

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

Tidplan

Byggstart planeras till början av år 2022. Inflyttning ska kunna påbörjas efter sommaren 2023 och pågå till början av år 2024.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 565 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i innerstaden uppnås ett positivt resultat.

Risker

Det finns markföreningar som hittats i en del av marken i samband med den geotekniska undersökning som genomförts. Ytterligare provtagning kommer att ske i samband med schaktning, och de mesta av de befintliga fyllnadsmassorna kommer att avlägsnas, men provsvaren kan påverka omfattningen av det arbete som behöver genomföras. Vidare är byggstarten beroende av att ledningsägarnas arbeten utförs innan AB Familjebostäders arbeten kan påbörjas. Det sker därför en kontinuerlig dialog mellan bolaget och berörda parter för att hantera och minska ovanstående riskers möjligheter att påverka projektet.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i Stockholm. Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål om att bygga 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer under perioden 2010-2030. Det är även positivt att hyresrätterna tillkommer i ett område som har tillgång till både service och goda kommunikationer.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är en lämplig komplettering i AB Familjebostäders fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har bostadsfastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget. Det bedöms också finnas ett behov och efterfrågan i området av de lägenheter som byggs. Därför bör risken för vakanser vara låg.

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.

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.

Magdalena Bosson
Vd

Krister Schultz
Vice vd

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder, Filmen/Lådkameran
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder, Filmen/Lådkameran

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2021-05-31
Krister Schultz, Vice vd	2021-05-31