

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/545)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och lokaler i fastigheterna Filmen och Lådkameran, Bandhagen

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

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.

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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Stockholm har ett stort behov av nya bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan 2010 arbetat mot målet att bygga 140 000 bostäder till 2030.

Det är därför glädjande att vi nu i Bandhagen går vidare med AB Familjebostäders nyproduktion om 183 bostäder, fyra lokaler samt 79 parkeringsplatser inom två olika fastigheter. Fastigheterna är en del av satsningen Stockholmshus där vi genom serieproduktion kan pressa ned hyror och bygga ekonomiskt överkomliga bostäder.

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. Inom Filmen ska ett lamellhus om fyra våningar och 35 lägenheter byggas, också det med cykelrum.

Vi ser positivt på den tillkommande bebyggelsen i Bandhagen då platsen är väl lämpad för bostadsbebyggelse, inte minst med tanke på att området under senare år genomgått ett generationsskifte och är attraktivt för både unga vuxna och barnfamiljer. De mindre lägenheterna som tillskapas förväntas också bli ett bra komplement till områdets befintliga utbud.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder, Filmen/Lådkameran
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder, Filmen/Lådkameran

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Stockholm den 8 september 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Remissammanställning

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



Gestaltning av Filmen



Fastigheten Filmen till vänster och fastigheten Lådkameran till höger.

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.

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 markföroreningar 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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 14 juni 2021 enligt följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

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

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.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 9 maj 2021 har i huvudsak följande lydelse.

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.