

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/787)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Oldmästaren, Nockebyhov

Reviderat inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Oldmästaren, Nockebyhov med en investeringsutgift om 367 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I december 2015 fattade AB Familjebostäder beslut om att godkänna inriktningen av nyproduktion av 93 lägenheter inom Oldmästaren till en total investeringsutgift om 222 mnkr. Då utgick kalkylen från generella antaganden. Byggentreprenadpriserna har därefter ökat med cirka 50 procent, och bolaget har arbetat om kalkylen för att utgå från de projektspecifika förutsättningarna. Därför gäller inte längre denna tidigare beslutade utgift. AB Familjebostäder har i juni 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna en reviderad investeringsutgift om 367 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 år 2010 arbetat mot målet att bygga 140 000 bostäder till år 2030.

Det är därför glädjande att vi nu i Nockebyhov går vidare med AB Familjebostädernas nyproduktion om 93 bostäder.

Lägenheterna fördelas på tre lamellhus utmed Gubbkärrsvägen samt ett lamellhus vid Semestervägen. Husen är i huvudsak fyra och fem våningar mot gatan. Alla hus har fasader med stående träpanel vilket har varit en viktig del av gestaltningen. Ett underbyggt garage med 36 garageplatser och ett antal markparkeringsplatser samt 236 cykelplatser tillförs i projektet.

I projektet har byggkostnaden stigit med 145 miljoner kronor sedan bolagets beslut om projektet 2015. Området bedöms dock vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

En kompletteringsbebyggelse i Nockebyhov stödjer även tyngdpunkten Brommaplan och det långsiktiga målet att skapa mångsidiga stadsmiljöer med en blandning av boende, parker, verksamheter och service.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder den 1 juni 2021

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) och borgarrådet Torun Boucher (V) enligt följande.

Vi ser bolagets nyproduktion i det attraktiva och väletablerade Nockebyhov som ett utmärkt exempel på den markanvisningspolitik som Stockholm behöver mer av i stadsdelar som domineras av bostadsrätter och äganderätter och där andelen hyresrätter är låg. Det är vidare väldigt positivt att lägenhetssammansättningen är varierande så att såväl äldre som yngre och barnfamiljer samt personer i behov av gruppboende kan få möjlighet till ett bra boende i fastigheten. Markanvisningen gavs 2015 under vår röd-

grönrosa majoritet, och har glädjande nog, till vår förvåning och till skillnad från andra hyresrättsprojekt i Bromma, inte stoppats av nuvarande majoritet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Oldmästaren, Nockebyhov med en investeringsutgift om 367 mnkr godkänns.

Stockholm den 6 oktober 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Kadir Kasirga (alla S) och Rashid Mohammed och Torun Boucher (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

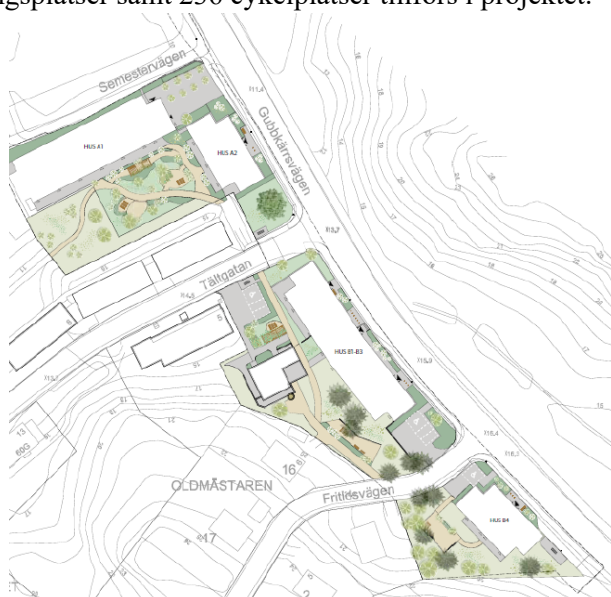
Remissammanställning

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostads-
mål och ägardirektiv, att revidera budgeten för ett projekt att bygga bostäder i
Nockebyhov i Bromma. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och
uppskattat område cirka två kilometer från Brommaplan, med god tillgång till
både service och allmänna kommunikationsmedel.

Projektet

I projektet ska AB Familjebostäder bygga 87 lägenheter inklusive sex lägenhe-
ter inom ett LSS-gruppboende. Lägenheterna fördelas på tre lamellhus utmed
Gubbkärrsvägen, samt ett lamellhus vid Semestervägen. Husen är i huvudsak
fyra och fem våningar mot gatan. Genom takets utformning är takfoten cirka
en våning lägre mot gårdssidan och den övriga befintliga bebyggelsen. Alla
hus har fasader med stående träpanel vilket har varit en viktig del av gestalt-
ningen. Ett underbyggt garage med 36 garageplatser och ett antal markparke-
ringsplatser samt 236 cykelplatser tillförs i projektet.



Situationsplan



Vy från Gubbkärrsvägen sett från norr

Projektet är ett miljöspetsprojekt som projekteras i enlighet med Miljöbyggnad Guld i vissa delar. I projektet planeras därför bland annat för träfasad och trästomme.

Projektet har en relativ bred lägenhetssammansättning och riktar sig därmed mot en målgrupp bestående av såväl yngre, äldre samt barnfamiljer. AB Familjebostäder planerar för en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till fyra rum och kök, och cirka hälften av lägenheterna är treor och fyror.

Tidplan

Projektet planeras för byggstart under slutet av 2022, med inflyttning under andra kvartalet 2025.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 367 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 till utlåandet (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

Markförhållandena inom fastigheten är svåra vilket riskerar att bidra till högre kostnader för grundläggning. Projektet hanterar detta genom att genomföra kompletterande geotekniska undersökningar, och på så sätt minimera risken

för oförutsedda kostnader. Det är ett komplext projekt med höga miljö- och gestaltningskrav. Genom att avsätta mer tid för projektering och följa upp mot nya kalkyler kan kostnader hållas på rimlig nivå.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 6 september 2021 enligt följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.
Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Oldmästaren, med en investeringsutgift om 367 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Oldmästaren med en investeringsutgift om 367 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi ser bolagets nyproduktion i det attraktiva och väletablerade Nockebyhov som ett utmärkt exempel på den markanvisningspolitik som Stockholm behöver mer av i stadsdelar som domineras av bostadsrätter och äganderätter och där andelen hyresrätter är låg. Det är vidare väldigt positivt att lägenhetssammansättningen är varierande så att såväl äldre som yngre och barnfamiljer samt personer i behov av gruppboende kan få möjlighet till ett bra boende i fastigheten. Markanvisningen gavs 2015 under vår röd-grönrosa majoritet, och har glädjande nog, till vår förvåning och till skillnad från andra hyresrättsprojekt i Bromma, inte stoppats av nuvarande majoritet.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 28 juni 2021 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter på ett attraktivt läge i innerstaden.

Byggekostnaden har stigit med 145 mnkr sedan bolagets beslut om projektet 2015. Området bedöms dock vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Kommunfullmäktige föreslås därför godkänna den reviderade inriktningen för projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda och hanterade, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

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 att undvika eventuella negativa avvikelser som kan uppstå inför kommande genomförandebeslut.