

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2022/370)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Oldmästaren, Nockebyhov

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projektet kv. Oldmästaren, Nockebyhov, med en investeringsutgift om 413 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I projektet som föreslås i detta ärende tillför AB Familjebostäder 93 bostäder samt en lokal i Nockebyhov, Bromma, till en total investeringsutgift om 413 mnkr. Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål om att bygga 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer under perioden 2010-2030.

Bromma är en attraktiv och väletablerad stadsdel och AB Familjebostäder har idag närmare 3 000 bostäder i västerort. Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB 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.

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.

Därför är det positivt att AB Familjebostäder nu går vidare med bygget av 87 lägenheter, en lokal samt sex lägenheter inom ett LSS-gruppboende. Lägenheterna fördelas på tre lamellhus utmed Gubbkärrsvägen, samt ett lamellhus vid Semestervägen. Husen är i huvudsak fyra respektive fem våningar mot gatan. Alla hus har fasader med stående träpanel vilket har varit en viktig del av gestaltningen.

Sedan inriktningsbeslutet 2021 har projektets bedömda utgifter dessvärre ökat med 46 miljoner kronor. Detta då AB Familjebostäder genomfört fördjupade undersökningar gällande projektets markkostnader, och därutöver har branschen haft cirka tio procents ökning av entreprenadindex för flerbostadshus. Trots detta är projektet viktigt då det tillför hyresrätter i ett väletablerat och uppskattat område.

En särskild positiv del av projektet är att det ligger cirka två kilometer från Brommaplan, med god tillgång till både service och allmänna kommunikationsmedel.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder 2021-04-19

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi välkomnar nyproduktionen av 87 allmännyttiga hyresrätter i Nockebyhov men skulle gärna ha sett fler fyra- och femrummare med tanke på att majoritetens ombildningar lett till att uppåt 200 fyrarummare och större har ombildats till bostadsrätter. Närheten till fina grönområden och vatten bör vara attraktivt, även om nyproduktions-

hyrorna i området sannolikt är långt ifrån vad flertalet trångbodda barnfamiljer har möjlighet att efterfråga.

Vidare är det utmärkt att nyproduktionen inrymmer LSS-bostäder då bristen på gruppboende är stor. Men det sociala ansvar som allmännyttan tar skulle i betydligt högre utsträckning också behöva tas av privata byggaktörer, om vi ska kunna bygga ikapp behovet av gruppboende som inte ens nuvarande boendeplan klarar av.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projektet kv. Oldmästaren, med en investeringsutgift om 413 mnkr godkänns.

Stockholm den 1 juni 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Särskilt uttalande gjordes av Rashid Mohammed (V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostads- mål och ägardirektiv, genomförandet av ett projekt om att bygga nya 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. Avståndet till närmsta tunnelbanestation vid Ängbyplan är cirka 1,3 km. Naturreseptatet Judarskogen, Mälarens strand och Gubbkärrsskogen med sina höga rekreativsvärden ligger i närområdet.

Projektet

I projektet ska AB Familjebostäder bygga 87 lägenheter, en lokal samt sex lägenheter 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 sin 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 gestaltningen. Ett underbyggt garage med 38 garageplatser och ett antal markparkeringsplatser samt 236 cykelplatser tillförs i projektet.

Inom tomträterna ligger en panncentral från 1950-talet. Panncentralen används idag som tvättstuga och grovsoprum samt som lokal. Den har en särpräglad arkitektur och samtliga fasader har en individuell utformning. Panncentralen är i sådant skick att den är möjlig att bevara och omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser, vilka innefattar rivningsförbud. I projektet ingår att bevara panncentralen, som bland annat kommer att användas för cykelförvaring.



Vy från Gubbkärrsvägen sett från norr



Oldmästaren markerat med svart



Situationsplan

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 närmare hälften av lägenheterna är treor och fyror.

Tidplan

Projektet planeras för byggstart under början av 2023, med inflyttning under första kvartalet 2026.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 413 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

Bolaget konstaterar att det kommer att samarbeta med exploateringskontoret för att minska antalet återkommande schakt- och anläggningsarbeten på samma ställen. Planering pågår och kommer kräva fortsatt tät dialog med exploateringskontoret för att hitta synergieffekter mellan deras och bolagets entreprenad.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade den 9 maj 2022 enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projektet kv. Oldmästaren, med en investeringsutgift om 413 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projektet kv. Oldmästaren, med en investeringsutgift om 413 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänstutlåtande daterat den 10 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter på ett bra läge i Stockholm. Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål om att bygga 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer under perioden 2010-2030.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har bostadsfastigheter. Investeringsutgiften har stigit med 46 mnkr sedan bolagets reviderade inriktningsbeslut om projektet 2021. 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. Området bedöms också vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Kommunfullmäktige föreslås därför godkänna genomförandet av projektet.

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.