

Styrelsebeslut
ÄRENDE NR 13
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2016-05-31
DNR 2016/0694-1.2.1

2016-05-23



HANDLÄGGARE

Per Andrén
Projektchef
Tfn 08-737 21 85
Per.andren@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Säterhöjden, Rågsved

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Säterhöjden, som omfattar ca 72 bostäder och 147 studentbostäder till en total investeringsutgift om 294 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 72 bostäder och 147 studentbostäder till en total investeringsutgift om 294 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Anette Sand
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

AB Familjebostäder tecknade 2013-05-23 markanvisningsavtal för att utveckla bostäder längs Bjursätragatan, Rågsved. Den planprocess som nu pågår förväntas leda till antagen detaljplan under 2016 för ca 72 lägenheter och ca 147 studentlägenheter. Byggproduktion beräknas starta kvartal 1 2017 med inflyttning 2018.

Baserat på en produktionskostnad om 294 miljoner kronor inkl moms, en hyresnivå i spannet 1400-1630 kr/kvm år (beroende på lgh typ) och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Rågsved uppnås ett positivt resultat.

Bakgrund

Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att från 2017 trappa upp byggtakten ytterligare till 1000 bostäder per år 2019. Det utökade målet förstärker bolagets position som nyckelspelare i bostadsförsörjningen av det växande Stockholm och ställer höga krav på ett effektivt ackvisionsarbete som säkerställer byggbar mark i jämn takt. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till en marknad där hyresbostäder är tillgängliga för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras.

Ärendet

Familjebostäder är en stor fastighetsägare i Rågsved och bedriver där stadsdelsutveckling då området är en för bolaget uttalad tyngdpunkt.

Familjebostäder innehar idag tomträtten för fastigheten Säterhöjden 1 i Rågsved. På fastigheten finns idag två garagelängor som Familjebostäder planerar att riva och ersätta med 6 lamellhus med lägenheter. För att få plats med 6 lamellhus har Familjebostäder ansökt om att få bygg rätt på del av grannfastigheten, Älvsjö 1:1, och därigenom utöka den befintliga tomträtten med cirka 1200 kvm.

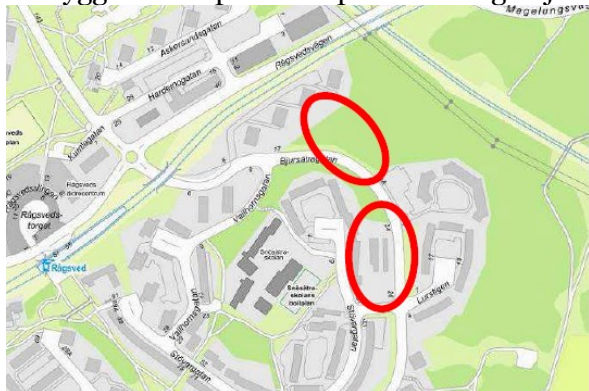
Familjebostäder har även ansökt om att få bygga 2 hus inrymmande studentlägenheter nordost om den befintliga tomträtten på del av fastigheten Älvsjö 1:1. Markområdet är på cirka 8500 kvm.

Med detta projekt tillförs ca 72 lägenheter och ca 147 studentlägenheter enligt nedan vilket blir ett bra tillskott till Familjebostäders bestånd i Rågsved.

Objektstyp	Antal [st]	Area [m ²]	Andel [%]
1 RoK	6	210	8
2 RoK	18	900	25
3 RoK	30	2486	42
4 RoK	18	1758	25
Summa	72	5354	100
Studentlägenheter	147	3580	100
Totalt:	219	8934	

GEOGRAFISK OMRÅDE

Bebyggelsen är planerad på mark längs Bjursätragatan i Rågsved.



PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Projektets målsättning är att skapa sammanlagt knappt 220 nya lägenheter av hög kvalitet i Rågsved. Satsningen innebär en positiv utveckling av stadsdelen och kompletterar det arbete Familjebostäder redan bedriver i området i samverkan med andra aktörer för att öka Rågsveds attraktivitet.

Förslaget innebär ny bebyggelse bestående av studentbostadshus och flerbostadshus placerade utefter Bjursätragatan. Både studenthus och bostadshus ansluter i höjd till de närliggande fastigheternas fyra-femvåningsskala. Flerbostadshuset är placerade längs gatans västra sida upp mot Lurstigen. De ansluter till omgivande bebyggelses karaktär genom att följa gatans stigning. Studentbostadshuset ligger inom naturmarken norr om Bjursätragatan, placerade med hänsyn till de höga naturvärden som finns kring bäckravinen.

Flerbostadshuset följer gatans dragning och stigning. Husen är uppdelade i 6 volymer i 2 grupper om 4 resp. 2 trapphus, förskjutna i både sidled och höjddled. Husen innehåller sammanlagt cirka 72 lägenheter. Studentbostäderna är uppdelade på två huskroppar, vinkelställda mot gatan för att skapa många lägenheter. Husen har fem våningar från gatunivå, samt souterräng mot skogspartiet. Husen innehåller sammanlagt cirka 147 studentlägenheter. Se även bilaga 1 för visionsbilder.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2014-05-27
<i>Kommunfullmäktiges godkännande av inriktning</i>	Ej aktuellt
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Q2-2016
Prel. Upphandling	Q3-2016
Prel. Byggstart	Q1-2017
Prel. Inflyttning	Q2-2018

EKONOMI

En tidig kalkyl bygger på aktuell granskningshandling med ca 72 lägenheter och ca 147 studentlägenheter.

Total produktionskostnad om 294 mnkr inkl. moms. Erforderlig normhyra¹ för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1500-1630 kr/kvm BOA för lägenheter och 1400-1500 kr/kvm BOA för studentlägenheter. Detta är en realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

MILJÖ

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram. Med hänsyn till ekonomin kommer detta projekt ha svårt att klara företagsbeslutet att samtliga nyproduktionsprojekt projekteras med målsättning Miljöbyggnad Silver, vilken omfattning avsteg kommer behöver göras kommer att behandlas i projekteringen. Allt byggmaterial bedömas enligt Byggvarubedömningen.

RISKER

- Projektets ekonomi kräver att vi bygger med en låg kostnad. Projektet är projekterat med volymelement i trä.
- Betalningsviljan i Rågsveds är relativt låg.
- Studentboende i Rågsved är oprövat men marknaden tros vara bra.
- Stockholm Vatten har en matarledning mellan husen i område 2.
- Dagvattenhanteringen är problematiskt mht banvallen.

ORGANISATION

Projektet arbetar enligt bolagets projektprocess och är bemannad med en projektgrupp som bl a utöver projektledning innehåller sakkunniga inom kommunikation, miljö, el och IT.

För projektet kommer en kommunikationsplan tas fram.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektutvecklingsavdelning.

Bolagets analys och bedömning

Rågsved är en av Familjebostäder tyngdpunkter. Stadsdelen har bra kollektivtrafikläge samt närhet till naturvärden. Med Familjebostäders nuvarande fastighetsbestånd i området uppförs denna nyproduktionen i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge. Genom att bygga nya moderna och attraktiva bostäder bidrar Familjebostäder till ökat underlaget för handel- och serviceutbud. Tillsammans med annan stadsdelsutveckling bedriven i samverkan med andra aktörer kommer Rågsveds attraktion att öka.

¹ 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.

Ett ekonomiskt positivt resultat uppnås därutöver i detta projekt för tillskapande av ca 72 hyresrätter och ca 147 studentlägenheter utifrån en beräknad produktionskostnad om 294 miljoner kronor inkl moms, en hyresnivå i spannet 1400-1630 kr/ kvm/år och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Rågsved.

Bilagor

- Bilaga 1 Bildmaterial
- Bilaga 2 Investeringskalkyl
- Bilaga 3 Riskinventering