



HANDLÄGGARE

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

Reviderat genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Brevlådan, Svedmyra

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Reviderat genomförande för nybyggnad i projektet Brevlådan som omfattar ca 126 lägenheter till en total investeringsutgift om 307 Mkr inkl moms godkänns.
2. Styrelsen för Stockholms stadshus AB och kommunfullmäktige föreslår godkänna Reviderat genomförande av nybyggnad av bostäder i Familjebostäders delar av projektet till en kostnad om 307 Mkr inkl moms godkänns.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Hans Petterson
Tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Familjebostäder tecknade 2007 markanvisningsavtal för att tillsammans med JM utveckla bostäder längs Grycksbovägen. Efter en gemensam planprocess vann planen lagakraft i april 2014.

Brevlådan omfattar nybyggnation av ca 126 lägenheter till en total investeringsutgift om 307 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Juni 2015 med ett färdigställande Juni 2017.

Bakgrund

Familjebostäder har i uppdrag i linje med Vision 2030 att bidra till att fler hyresrätter byggs i Stockholm. För att uppnå målet om minst 500 nya lägenheter per år behöver bolaget försäkra sig om tillskott av byggbar mark genom såväl markanvisningar som genom förvärv.

Familjebostäder tecknade 2007 markanvisningsavtal för att tillsammans med JM utveckla bostäder längs Grycksbovägen. Efter en gemensam planprocess som i april 2014 ledde till en laga kraft vunnen detaljplan har det mynnat ut i ca 260 lägenheter. Av detta är Familjebostäders del 11 st 3-5 vånings lameller med ca 126 lägenheter på fastigheterna Avin 1, Brevlådan 4, Frimärket 2 och Lagmanstinget 6 och 7 under projektnamnet Brevlådan.

Genomförandebeslut för Brevlådan har 2014-08-26 varit uppe i styrelsen. Efter anbud är Familjebostäder tvungna att revidera det tidigare genomförandebeslutet. Familjebostäder fick in totalt 5 anbud där det lägsta var högre än vad Familjebostäder hade initialt budgeterat för.

Ärendet

Familjebostäder är en stor fastighetsägare i Svedmyra och har tidigare ägt merparten av flerbostadsfastigheterna i området. Ett antal fastigheter har under senare år sålts till nybildade bostadsrättsföreningar, vilket medfört att beståndet minskat. Med detta projekt tillförs ca 126 lägenheter vilket blir ett bra tillskott i Familjebostäders Svedmyra bestånd.

Detaljplanen har överklagats i samtliga instanser varav planen först i April 2014 vann Laga kraft.

Geografi och gestaltning

Flerbostadsbebyggelse förläggs utmed Grycksbovägen, Jösseforsvägen, Postiljonsvägen och Selebovägen för att förbättra kopplingen till befintlig bebyggelse i Svedmyra.

Husen ges en modern arkitektur och uppförs i fyra och fem våningar. Huset vid Jösseforsvägen uppförs i tre våningar för att bättre möta skalan hos villabebyggelsen. I detta kvarter förläggs även ett parkeringsgarage vilket kan byggas i ett undre plan med gynnsamma nivåförhållanden med infart från Grycksbovägen. Viss markparkering anläggs på kvartersmark med infart från Selebovägen och Postiljonsvägen. Troligen kommer Stadens parkeringsbolag att handha uthyrningen av de p-platser som byggs. I husen närmast rondellen planeras för en lokal i bottenvåningen. Lamellhusen har två-fyra lägenheter per våningsplan vilket ger god utsikt och goda ljusförhållanden. Trapphuset är uppglasat för att släppa in ljus och skapa kontakt med gatan. Entréerna är tydligt markerade. Husen blir putsade i tre olika ljusa nyanser som harmoniserar med befintlig bebyggelse och grönska. Husen har flacka pulpettak som stiger mot

trapphussidan och som sedan ”vänder” och förhöjs så att hisstopp och tekniska utrymmen ryms inom en arkitektoniskt gestaltad volym.

Påverkan på befintliga hyresgäster och externa parter

För att möjliggöra projektet genomförs det en gatuombyggnad där den idag storskaliga rondellen med fem anslutande gator minskas till en mer intim gatumiljö. En förutsättning för detta är att endast fyra gator mynnar i rondellen varför Selebovägen leds om och matas via Oppundavägen. Under dess produktion kommer gatuombyggnaden tillsammans med de nya flerfamiljshusen att medföra en negativ påverkan på de befintliga hyresgästerna i området. För att minimera påverkan har Staden tagit fram en skedesplan för att få projektet att flyta så smidigt och snabbt som möjligt.

Bostadsmarknadens funktion

Inför projektet har Familjebostäder gjort en marknadsanalys för att ta reda på vilka typer av lägenheter som eftersöks i området. Analysen visade att det fanns underlag för samtliga typer av lägenheter i området vilket ledde till en fördelning enligt nedan;

- 1 rok: 14,3 %
- 2 rok: 35,7 %
- 3 rok: 35,7 %
- 4 rok: 7,15 %
- 5 rok: 7,15 %

Husen är moderna och arkitekten har tillsammans med Familjebostäder skapat en så attraktiv produkt som möjligt inom ramar för god förvaltning och projekt ekonomi.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	Q2-2013
Projektering	Q1-2014
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Q4-2014
Prel. Upphandling	Q3-2014
Prel. Byggstart	Q2-2015
Prel. Inflyttning	Q2-2017

EKONOMI

Baserat på en produktionskostnad om 307 miljoner kronor inkl moms, en hyra enligt investeringskalkyl och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Svedmyra uppnås ett positivt resultat.

MILJÖ

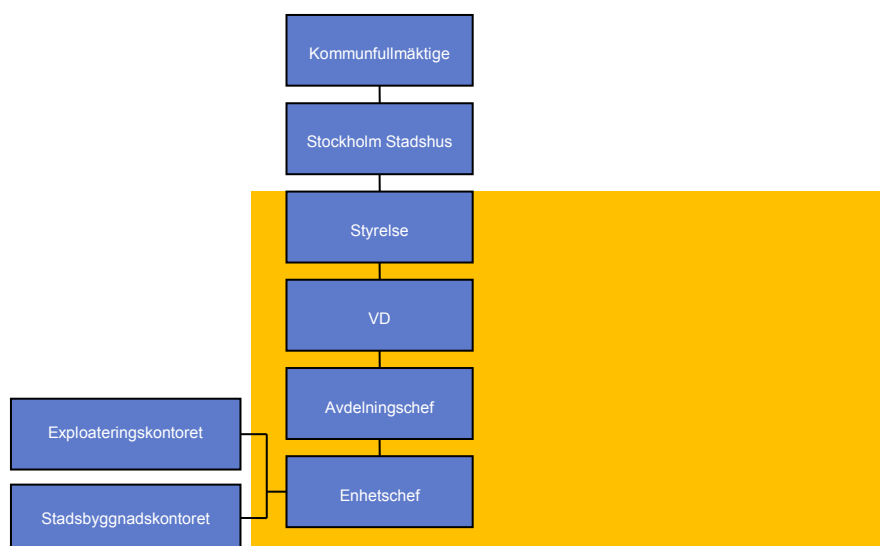
Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

RISKER

Med projektet har vi identifierat följande risker;

- Risk finns att projektet mht gatuarbetarna kan försenas alternativt försvåras. Gatan är trång och Familjebostäder är beroende av att samordningen med Exploateringskontorets arbeten fungerar. Ett arbete tillsammans om samordningen är gjord för att minimera riskerna.
- Bebyggelsen är relativt utspridd vilket kan bli kostnadsbärande. Familjebostäder har med Exploatering kontoret samordnat sig så att området kan bebyggas i två etapper.
- Risk finns att bygglovets drar ut på tiden då detta skall till byggnadsnämnden. För att säkerställa att bygglov erhålls innan produktionsstart vår 2015 så har bygglovets söks i samband med upphandlingen.

ORGANISATION



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Svedmyra är ett mycket populärt område med bra kollektivtrafikläge samt närhet till naturvärden som Majrosskogen. Med Familjebostäders nuvarande fastighetsbestånd i området uppförs denna nyproduktionen i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge. Ett positivt resultat uppnås för tillskapande av 126 nya hyresrätter med en beräknad produktionskostnad om 307 miljoner kronor inkl moms, en hyresnivå enligt investeringskalkyl och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Svedmyra.

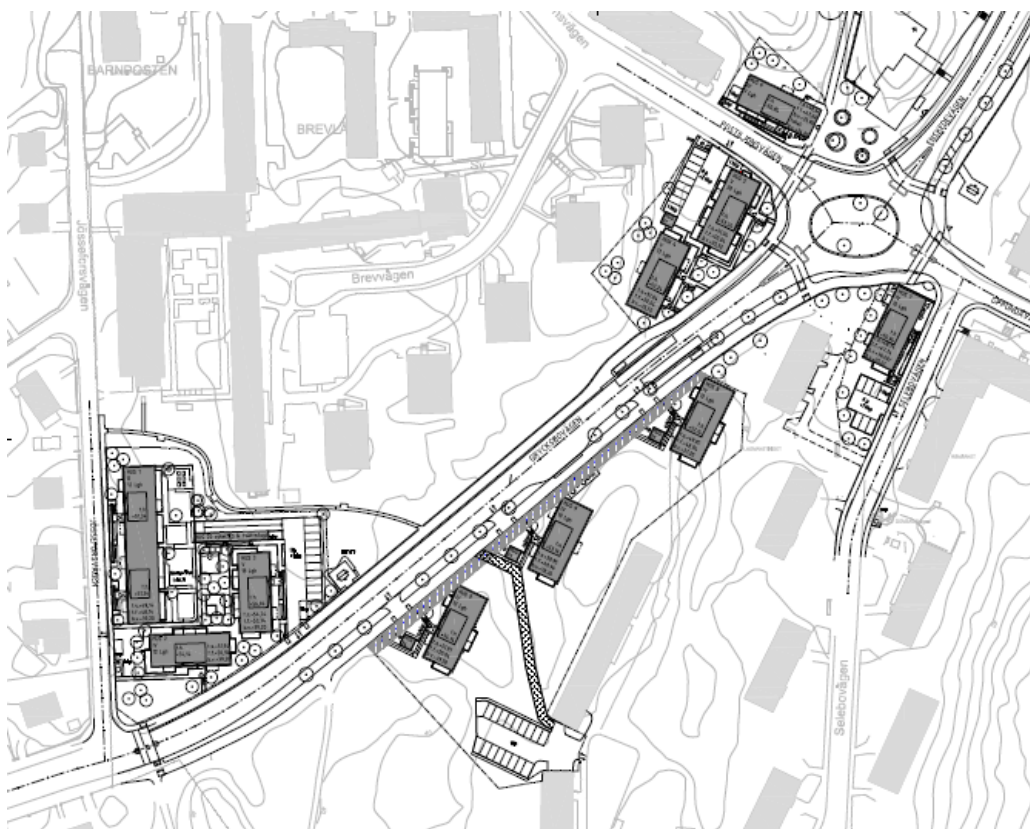
Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl

BILAGA 1, BILDMATERIAL



Översikt. Nybebyggelsen mörktonad.



Situationsplan



Nya hus vid Grycksbovägen med den minskade rondellen i förgrunden.



Familjebostäders nya hus vid Jösseförsvägen. Villor i ett plan på andra sidan gatan.

Slut