



Handläggare
Anja Norman
08-737 21 48

Styrelseärende
2014-08-26
Ärende nr 17
Dnr 2014/1373-3.2.3
2014-08-11

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projekt kv Färgfilmen, Bandhagen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnad i projekt kv Färgfilmen som omfattar ca 55 lägenheter till en total investeringsutgift om 125 mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.

Hans Pettersson
Tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Nybyggnadsprojekt i kv Färgfilmen omfattar ca 55 lägenheter till en total investeringsutgift om 125 mnkr. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2016 med ett färdigställande 2018. Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder äger och förvaltar flera fastigheter i närområdet och även planerar för ytterligare nyproduktioner.

Bandhagen är en av Stockholms tunnelbaneförorter uppförda under framförallt 1950-talet. Under senare år har fler översyner av dessa förorter gjorts för att hitta möjligheter till kompletterande bebyggelse, som förtätar och uppfyller Promenadstadens vision om att bygga staden inåt.

Under 2012-13 togs ett planprogram fram för fyra platser i Bandhagen, varav kv Färgfilmen var en. AB Familjebostäders del i projektet motsvarar ca 55 lägenheter.

Den aktuella platsen ligger direkt norr om Familjebostädernas kvarter Färgfilmen. Här planeras ett brutet lamellhus som tillsammans med befintligt hus kan skapa en gård och samtidigt fungera en front för entrén från Örbyleden in till Bandhagen.

Bakgrund

Bandhagen är en av Stockholms tunnelbaneförorter uppförda under framförallt 1950-talet. Under senare år har fler översyner av dessa förorter gjorts för att hitta möjligheter till kompletterande bebyggelse, som förtätar och uppfyller Promenadstadens vision om att bygga staden inåt.

Under 2012-13 togs ett planprogram fram för fyra platser i Bandhagen, varav kv Färgfilmen var en. Platsen anses vara viktig i visionen om att skapa en tydlig entré från Örbyleden in till centrala Bandhagen.

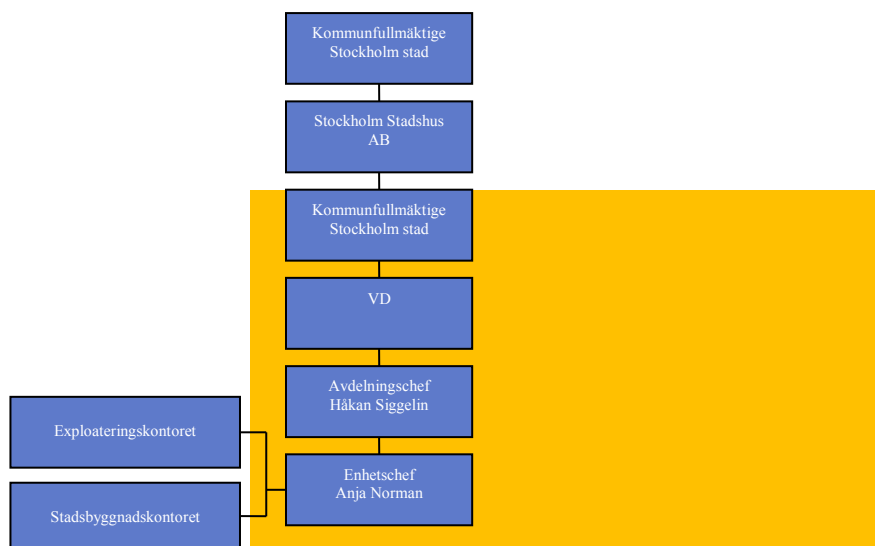
Ärendet

Ett detaljplanearbete har påbörjats för exploatering av den aktuella platsen. Start-PM för detaljplanen kommer enligt tidplan att antas i stadsbyggnadsnämnden hösten 2014. Projektet anses vara relativt enkelt utan större påverkan på befintlig bostadsmiljö. Det i kombination med det redan framtagna planprogrammet gör att det är rimligt att anta att detaljplanearbetet kan genomföras på relativt kort tid.

Utgångspunkter för den nya bebyggelsen har varit att följa Bandhagens befintliga bebyggelsemönster med lamellhus, men med en uppdaterad husform. Huskroppen markerar Bandhagens entré sett utifrån Örbyleden.

Förslaget rymmer ca 55 lägenheter. Parkering ska till största del ske i ett garage under huset.

Organisation



Tidplan

Beslut om startPM i Stadsbyggnadsnämnden	Sept 2014
Inriktningsbeslut Familjebostäders styrelse	Aug 2014
Antagande av plan	Prel Q1 2016
Projektering genomförande	Prel 2016
Upphandling byggproduktion	Prel 2016
Byggproduktion	Prel 2017
Inflyttning	Prel 2018

Risker

Projektet är i ett tidigt skede och det finns i dagsläget inte några kända hinder. Platsen är trång vilket kräver att bebyggelsen görs så långt som möjligt ut mot gatan. Gatan är här en korsning som kan komma att göras om till en mindre rondell. Familjebostäder följer nära denna utveckling i projekteringen för säkerställa att en sådan eventuell utveckling samspelar med bolagets nyproduktion på platsen.

Att projekt överklagas är inte ovanligt i utvecklingen och framväxten av nya bostäder. I händelse av detta står bolaget risken att inte med tänkt tidsplan kunna erbjuda nya hyresrätter till bostadsmarknaden.

Miljö

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

Det finns idag inga indikationer på att det skulle finnas markföroreningar på platsen.

Ekonomi

Kalkylen bygger på aktuell, grov skiss med 55 lägenheter i lamellhus och parkering i garage.

Som nyckeltal och antaganden om fördelning mellan olika poster har använts normala kostnader för hustypen enligt liknande kalkyler framtagna av bl a Bygganalys.

Total produktionskostnad, inkl moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 34 000 kr/kvm BOA i 2014 års prisnivå. Detta är utifrån Familjebostäders erfarenhetstal från genomförda projekt en fullt realistisk produktionskostnad.

Erforderlig normhyra för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1 630 kr/kvm BOA¹. Detta är en

¹ För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm, uttryckt i 2014 års penningvärde.

realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det attraktiva läget.

		Kommentarer
Utvecklingskostnad	10 mnkr	
Byggnation	115 mnkr	Produktionskostnad inkl moms
Summa	125 mnkr	Inkl moms

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen.

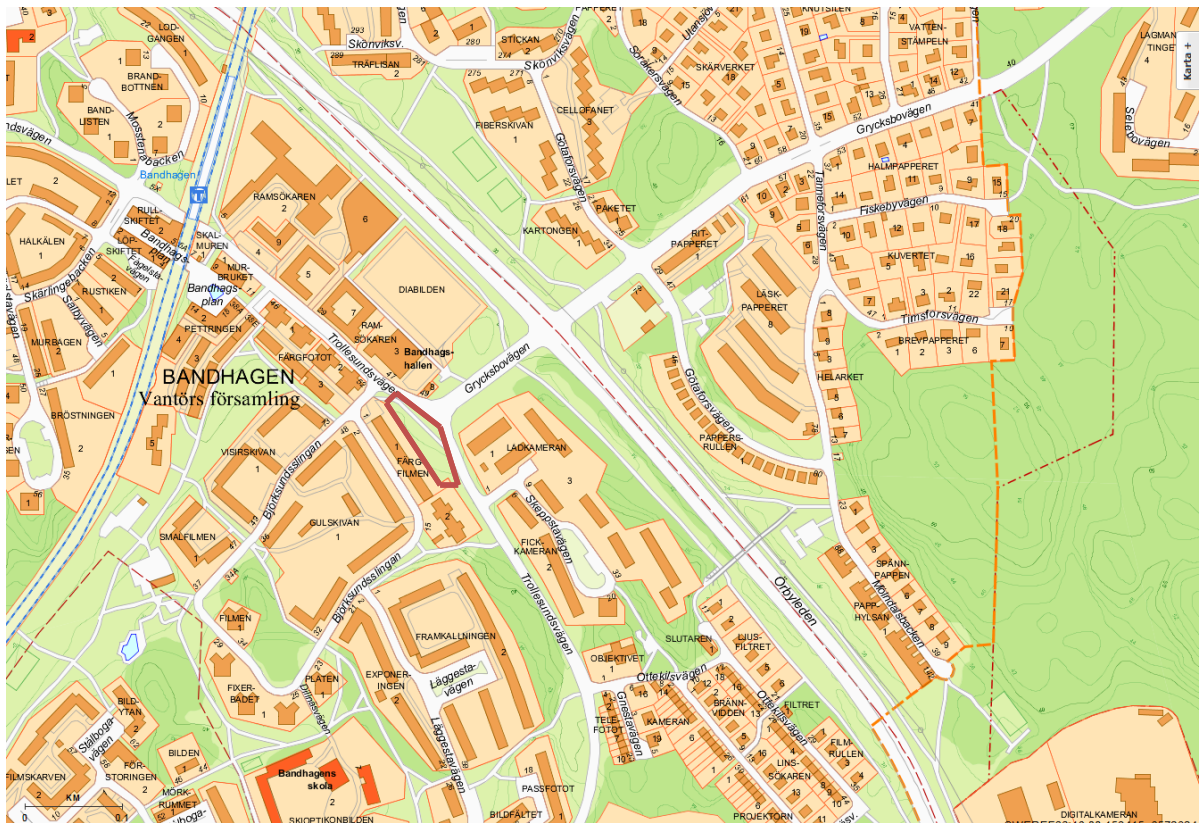
Bolagets analys och bedömning

Utvecklingen av platsen i Bandhagen innebär ett tillskott av hyresbostäder i ett attraktivt läge. Samtidigt är det ett viktigt bidrag till stadens genomförande av Promenadstaden och att bygga staden inåt. Projektet är i ett tidigt skede men ekonomiska bedömningar och antaganden visar att projektet ger en ekonomiskt försvarbar avkastning.

Bilagor

1. Bildbilaga
2. Investeringskalkyl

Bilaga 1. Bildbilaga



1. Områdesbeskrivning



2. Illustrering