



Handläggare
Anja Norman08-737 21 48

Styrelseärende
2014-08-2
Ärende nr 18
Dnr 2014/1357-3.2.3
2014-06-18

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projekt Banken-Växeln, Hägerstensåsen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnad i projekt kv Banken-Växeln som omfattar 100 lägenheter till en total investeringsutgift om 266 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

Nybyggnadsprojektet i kv Banken-Växeln omfattar 100 lägenheter till en total investeringsutgift om 266 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 Älvsjöområdet.

Hägerstensåsen är en av Stockholms tunnelbaneförorter uppförd under framförallt 1940- och 50-tal. 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 2011-2012 togs ett planprogram fram för fyra platser i Hägerstensåsen, varav kv Banken-Växeln var en. AB Familjebostäders markanvisning i projektet motsvarar ca 100 lägenheter. Platsen ligger på åsens kant i nära anslutning till Hägerstensåsens tunnelbanestation.

Den föreslagna bebyggelsen består av fyra punkthus i 4-9 våningar och en ny kvartersgata med garage under. Den nya gatan utformas till ett grönt rum med plats för viss markparkering. Husen fasader förslås vara i tegel och smälter väl in i Hägerstensåsens äldre bebyggelse.

Bakgrund

Hägerstensåsen är en av Stockholms tunnelbaneförorter uppförd under framförallt 1940- och 50-tal. 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 2011-2012 togs ett planprogram fram för fyra platser i Hägerstensåsen, varav kv Banken-Växeln var en. Under arbetet krävdes svåra avväganden mellan att ta i anspråk viss del naturmark och behovet av utveckling av Hägerstensåsen. Man enades slutligen i ett förslag som på Familjebostädernas plats innebär fyra nya punkthus utanför befintlig bebyggelse på åsen.

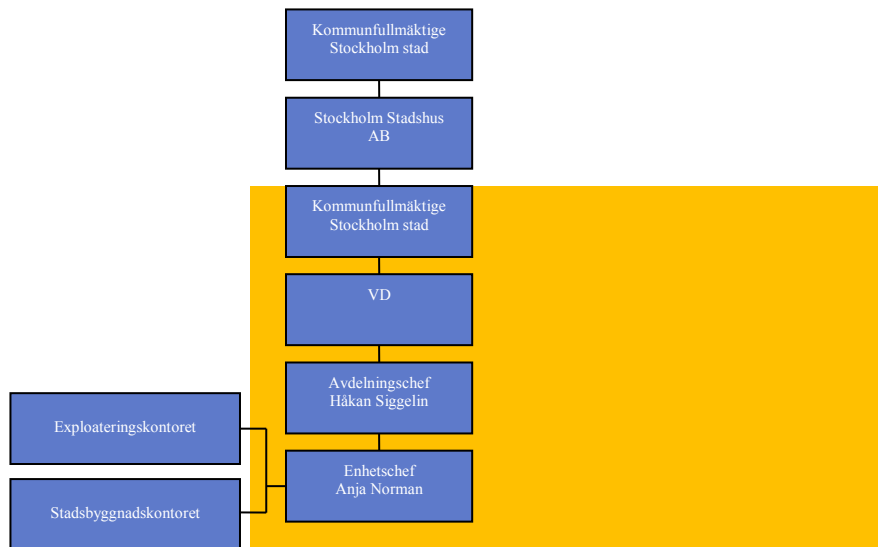
Ärendet

Ett detaljplanearbete pågår för exploatering av den aktuella platsen. Granskning av detaljplanen kommer enligt tidplan att ske under hösten 2014. Av detta följer att antagande kan vara möjligt under början av 2015.

Utgångspunkter för den nya bebyggelsen har varit att följa Hägerstensåsens befintliga bebyggelsemönster med punkthus i tegel på åsens högre delar. Huskropparna markerar Hägerstens byggnadsfront utåt samtidigt som de visar kopplingen mot Västertorp, Personevägen och de nyuppförda husen i dalen nedanför Hägerstensåsen. Huset närmast tunnelbanan föreslås högre än de andra för att markera entrén till Hägersten och tunnelbanan. De övriga tre punkthusen inordnar sig i de befintliga lamellernas höjdskala.

Förslaget rymmer ca 100 lägenheter och en lokal i bottenvåningen på det högre huset. Parkering ska till största del ske i ett garage under den nya kvartersgata som ska anläggas. Det finns en hög och tydlig ambition att göra kvartersgatan till en grön och trivsamt plats.

Organisation



Tidplan

| | |
|---|--------------|
| | |
| Beslut om startPM i Stadsbyggnadsnämnden | April 2012 |
| Inriktningsbeslut Familjebostäders styrelse | Aug 2014 |
| Antagande av plan | Prel Q1 2015 |
| Projektering genomförande | Prel 2016 |
| Upphandling byggproduktion | Prel 2016 |
| Byggproduktion | Prel 2017 |
| Inflyttning | Prel 2018 |

Risker

Projektet är i ett tidigt skede och det är i dagsläget inte i detalj klargjort hur anläggandet av hus och gator ska ske. En översiktlig geoteknisk utredning samt bedömning av risk för ras har gjorts. Dessa visar att grundläggning kan ske på berg samt att det inte finns någon rasrisk. Det kvarstår dock att planera för genomförandet för vilken den exakta kostnaden idag är svår att uppskatta. Aktuell kalkyl tar höjd för anläggningskostnader högre än normalt.

Att projekt överklagas är inte ovanligt i utvecklingen och framväxten av nya bostäder. I händelse av detta sker 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 skiss med 100 lägenheter i punkthus och parkering till stor del i garage. I kalkylen tas höjd för höga anläggningskostnader som kan uppstå till följd av det kuperade läget.

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 37 000 kr/kvm BOA i 2014 års penningvärde. Detta är utifrån Familjebostädernas erfarenhetstal från genomförda projekt en fullt realistisk produktionskostnad.

Erforderlig normhyra för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet¹ 800 kr/kvm BOA i 2014 års penningvärde¹. Detta är en realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det attraktiva läget

| | | Kommentarer |
|--------------------|-----------------|------------------------------|
| Utvecklingskostnad | 15 mnkr | |
| Byggnation | 251 mnkr | Produktionskostnad inkl moms |
| Summa | 266 mnkr | Inkl moms |

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Utvecklingen av platsen på Hägerstensåsen 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 För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm.



1. Områdeskarta



2. Aktuell skiss