



Handläggare
Anja Norman
08-737 21 48

Styrelseärende
2014-08-26
Ärende nr 19
Dnr 2014/1356-3.2.3
2014-08-11

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av studentlägenheter i projekt Lantarbetaren, Enskede

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnad i projekt kv Lantarbetaren som omfattar ca 47 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 51 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 Lantarbetaren omfattar ca 47 lägenheter till en total investeringsutgift om 51 mnkr. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2017 med ett färdigställande 2018. Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder äger och förvaltar flera fastigheter i Enskedeområdet och även planerar för ytterligare nyproduktioner.

Under senare år har fler översyner av Stockholms tunnelbaneförorter gjorts för att hitta möjligheter till kompletterande bebyggelse, som förtätar och uppfyller Promenadstadens vision om att bygga staden inåt.

Stockholms stad har genom bl.a. Familjebostäder i uppdrag att bygga fler studentbostäder för att möta den stora efterfrågan. Enskede och Sockenplan är ett av Familjebostäders stora bestånd i söderort. Området är attraktivt och efterfrågan på bostäder är hög. Med det centrala läget och den goda tillgången på kollektivtrafik är detta ett bra läge för studentbostäder.

Familjebostäder har ansökt om planändring för egna fastigheten Lantarbetaren 13 i syfte att pröva förutsättningarna för ca 47 studentbostäder genom tillbyggnad av befintliga flerbostadshus.

Bakgrund

Enskede Gård och Sockenplan är en del av Stockholms tunnelbaneförorter uppförda under framförallt 1930- och 40-talen. 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.

Stockholms stad har genom bl a Familjebostäder i uppdrag att bygga fler studentbostäder för att möta den stora efterfrågan. Enskede och Sockenplan är ett av Familjebostädernas stora bestånd i söderort. Området är attraktivt och efterfrågan på bostäder är hög. Med det centrala läget och den goda tillgången på kollektivtrafik är detta ett bra läge för studentbostäder.

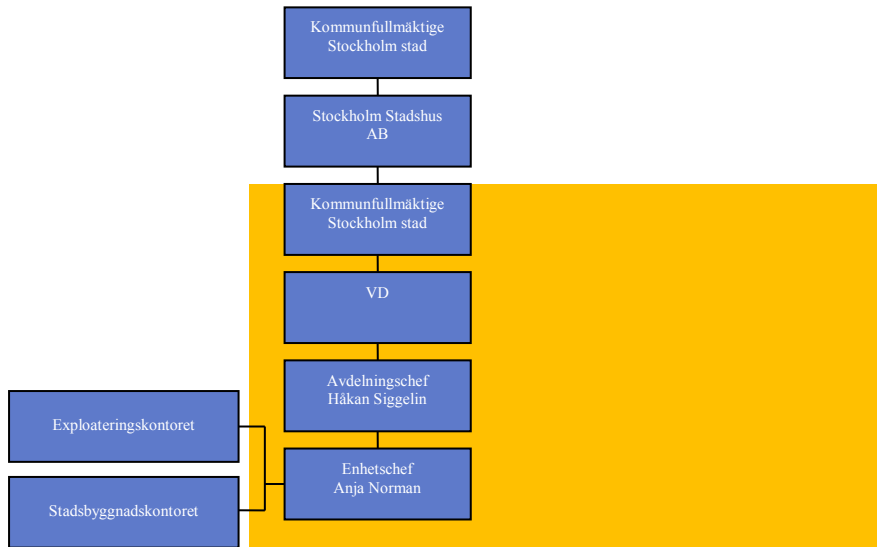
Ärendet

Familjebostäder har ansökt om planändring för egna fastigheten Lantarbetaren 13 i syfte att pröva förutsättningarna för studentbostäder genom tillbyggnad av befintliga flerbostadshus. Samråd för detaljplanen har genomförts och bedömningen är idag att planen kan antas i stadsbyggnadsnämnden i under kvartal 4 år 2015.

Förslaget innebär att 47 studentlägenheter uppförs genom tillbyggnad av de befintliga lamellhusen i den norra delen av fastigheten. Ett tidigt förslag visar att ett trapphus servar samtliga lägenheter som därifrån nås via loftgångar. Dessa placeras huvudsakligen i fasad mot gata i öst och väst. I anslutning till det gemensamma trapphuset föreslås hiss, tvättstuga, cykelrum m.m. Trapphuset görs genomsiktligt för att åstadkomma öppenhet mellan innergården och gaturummet.

Lägenheterna är mellan ca 30-45 kvm stora med egen toalett och pentry. Parkering om ca 8 platser anordnas på kvartersmark nära huset. Trygg cykelparkering, en cykel per lägenhet, ordnas i varje våningsplan i anslutning till trapphuset.

Organisation



Tidplan

Beslut om start-PM i Stadsbyggnadsnämnden	April 2013
Inriktningsbeslut Familjebostäders styrelse	Aug 2014
Antagande av plan	Prel Q4 2015
Projektering genomförande	Prel Q1 2017
Upphandling byggproduktion	Prel Q2 2017
Byggproduktion	Prel 2017
Inflyttning	Prel 2018

Risker

Vid samrådet har framförts synpunkter mot en nyproduktion på platsen. Att detaljplaner 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

Lägenheterna ska minst uppfylla Stockholms energikrav vilket anger att energiförbrukningen i byggnaden inte ska överstiga 55 kwh/m².

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 47 lägenheter.

En uppskattning av produktionskostnaden har gjorts utifrån nyckeltal från genomförda projekt och en bedömning av projektets specifika förutsättningar. Studentlägenheter har relativt sett höga produktionskostnader då smålägenheter innebär mycket installationer per kvm. Samtidigt finns i projektet inget krav på garage och parkeringstalet är lågt och löses genom parkering på mark.

Total produktionskostnad, inkl moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 31 072 kr/kvm BOA i 2014 års penningvärde. 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 1 620 kr/kvm BOA i 2014 års

penningvärde¹. Detta är en relativt låg hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt, det attraktiva läget och de små lägenheterna som ofta har en högre hyra per kvadratmeter.

		Kommentarer
Utvecklingskostnad	3 mnkr	
Byggnation	48 mnkr	Produktionskostnad inkl moms
Summa	51 mnkr	Inkl moms

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen i samråd med Fastighetsavdelningen i frågor rörande befintliga hyresgäster.

Bolagets analys och bedömning

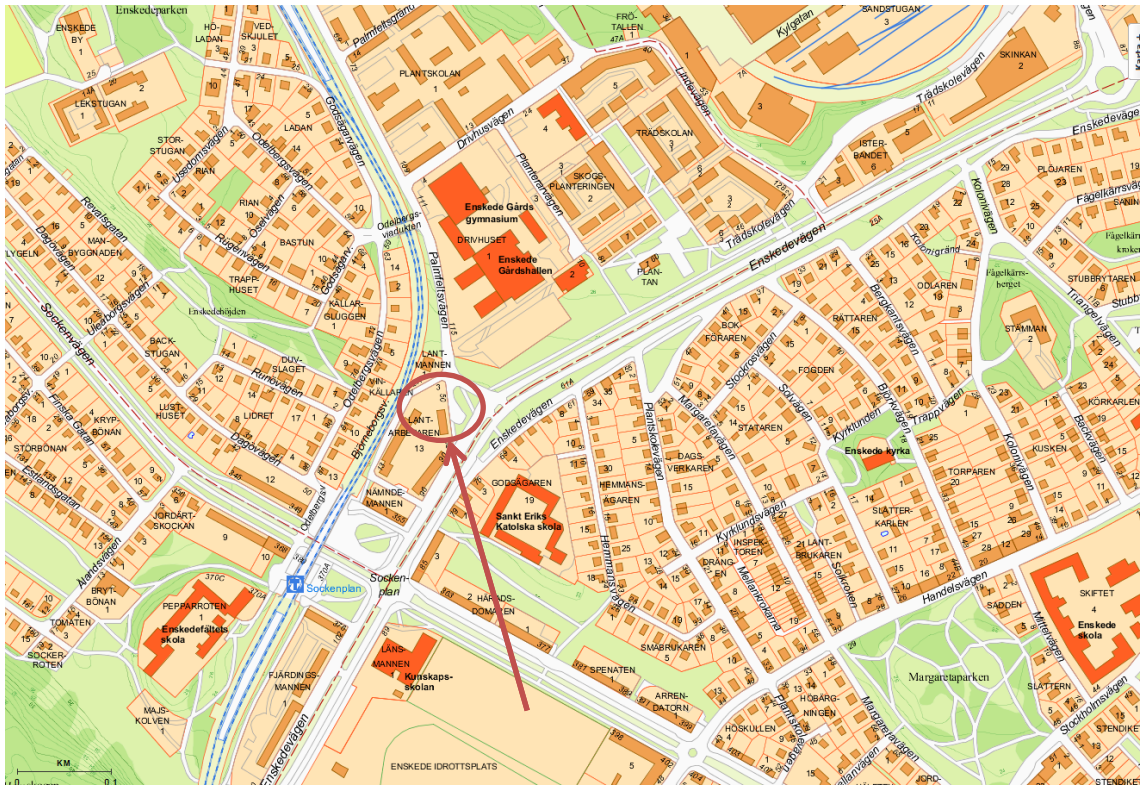
Utvecklingen av platsen i Enskede innebär ett tillskott av studentbostäder i ett attraktivt läge. Samtidigt är det ett viktigt bidrag till stadens genomförande av Promenadstaden och att bygga staden inåt. Projektet är i ett tidigt skede men ekonomiska bedömningar och antaganden visar att projektet fungerar ekonomiskt.

Bilagor

1. Bildbilaga
2. Investeringskalkyl

¹ För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, dvs årshyra per kvm för en trea på 77 kvm.

Bilaga 1. Bildbilaga



1. Områdeskarta



2. Aktuell illustration