



Handläggare
Anja Norman
08-737 21 48

Styrelseärende
2014-08-26
Ärende nr 20
Dnr 2014/1358-3.2.3
2014-06-30

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projekt Reflexen, Högdalen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnad intill kv Reflexen som omfattar 36 lägenheter till en total investeringsutgift om 69,5 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 intill kv Reflexen omfattar 36 lägenheter till en total investeringsutgift om 69,5 mnkr. . Projektet planeras för en möjlig byggstart 2016 med ett färdigställande 2018. Den aktuella platsen ligger intill egna tomträtten Reflexen och avser ett 10 våningars typhus innehållande 36 lägenheter.

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 senare år har Familjebostäder, genom ramavtal med Besqab AB, uppfört ett antal typhus i bland annat Bandhagen. Typhuset är ett punkthus och passar väl in i de befintliga områdena.

Den aktuella platsen ligger intill egna tomträten Reflexen och aktuellt typhus innehåller 36 lägenheter.

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 senare år har Familjebostäder, genom ramavtal med Besqab AB, uppfört ett antal typhus ibland annat Bandhagen. Typhuset är ett punkthus och passar väl in i det befintliga området.

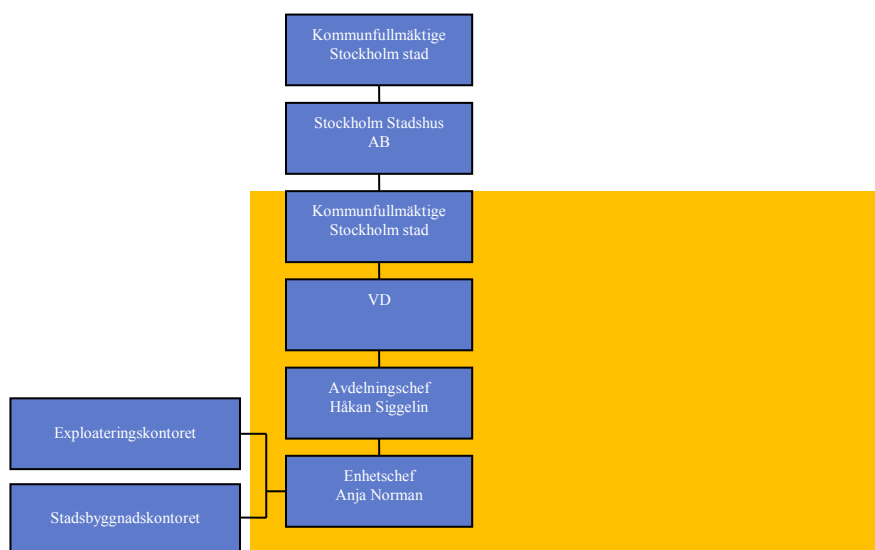
Ärendet

Projektet omfattar uppförandet av ett punkthus i 10 våningar och med 36 lägenheter. Typhuset är framtaget av Besqab och har uppförts på flertalet platser i Familjebostäders områden. Lägenheterna är yteffektiva och välplanerade. Huset ligger intill entrén till en större park. Det är viktigt att i projektet behålla denna funktion och markera entrén med vegetation och liknande.

I entréplan finns plats för ett cykeltal om 2,5 cyklar per lägenhet. Det tillsammans med det föreslagna parkeringstalet 0,5 bilar per lägenhet är framtaget enligt stadens nya initiativ med Gröna p-tal. Bilparkeringen löses genom enskilda garage i entréplan samt markparkering i direkt anslutning till huset.

Ett detaljplanearbete har påbörjats för exploatering av den aktuella platsen. Start-PM för detaljplanen antogs i stadsbyggnadsnämnden i dec 2013. Samråd kan troligtvis hållas under tidig höst 2014.

Organisation



Tidplan

Beslut om startPM i Stadsbyggnadsnämnden	Dec 2013
Inriktningsbeslut Familjebostäders styrelse	Aug 2014
Antagande av plan	Q2 2015
Projektering genomförande	Q3 2015
Upphandling byggproduktion	Q2 2016
Byggproduktion	2016
Inflyttning	2018

Risker

Som tidigare nämnts är huset en hustyp som uppförts på flertalet platser i ramavtal med Besqab. Detta beprövade samarbete och hus bör därför inte innebära några större risker.

Marken på platsen innehåller inga kända föroreningar. Dock finns ledningar i marken varav vissa behöver skyddas under byggtiden.

Under detaljplanearbetet har uppkommit ett par viktiga frågor som bör bevakas och tas stor hänsyn till. Huset ligger vid entrén till en större park och kan på grund av detta uppfattas som ett visst intrång. Det ska studeras vidare hur dessa två funktioner bäst kan fungera tillsammans.

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.

Ekonomi

Kalkylen bygger på av Besqab framtagen entreprenadkostnad utifrån gemensamt ramavtal. Övriga kostnader bygger på nyckeltal enligt liknande kalkyler framtagna av bl.a. Bygganalys.

Total produktionskostnad, inkl. moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 30 056 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 1 500 kr/kvm BOA i 2014 års prisnivå¹. Detta är en fullt realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och läget.

		Kommentarer
Utvecklingskostnad	4,5 mnkr	
Byggnation	65 mnkr	Produktionskostnad inkl moms
Summa	69,5 mnkr	Inkl moms

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen i frågor gällande sophantering.

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 fungerar ekonomiskt.

Bilagor

- Bilaga 1 Bildbilaga
- Bilaga 2 Aktuell illustration

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

Bilaga 1. Bildbilaga



1. Omådeskarta



2. Aktuell illustration