



Handläggare  
Per Andrén  
08 – 737 21 85

Styrelseärende  
2014-08-26  
Ärende nr 22  
Dnr 2014/1408-3.2.3  
2014-08-11

## **Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder och studentlägenheter i Säterhöjden, Rågsved**

### **Förslag till beslut**

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnad i kv Säterhöjden som omfattar ca 72 st lägenheter och 108 st studentlägenheter till en total investeringsutgift om 224 Mkr inkl. moms 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. Säterhöjden omfattar ca 72 st lägenheter och 108 st studentlägenheter till en total investeringsutgift om 224 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart hösten 2015 med ett färdigställande 2017. Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder äger och förvaltar många fastigheter i området.

Familjebostäder har för avsikt att uppföra de nya hyresrätterna inom bolagets fastighet Sätervallen 1 i Rågsved. Fastigheten inrymmer idag garagelängor som planeras rivas för att ersättas med flerbostadshus med tillhörande parkeringsplatser. På delar av grannfastigheten Älvsjö 1:1 har Familjebostäder erhållit bygg rätt där planeras ca 108st studentlägenheter fördelade över två lamellhus.

Bostadsetablering inom fastigheterna Säterhöjden 1 och Älvsjö 1:1 går i linje med Stockholm stads *Vision 2030* där man strävar efter att minska bilinnehavandet bland invånarna samt där man ständigt arbetar för att öka utbudet av hyresrätter och studentbostäder.

Baserat på en produktionskostnad om 224 Mkr inkl moms samt normal hyresnivå och avkastningskrav för bostadsfastigheter i Rågsved uppnås ett positivt resultat.

## **Bakgrund**

Som ett av tre kommunalägda fastighetsbolag inom koncernen Stockholm stad har Familjebostäder i linje med *Vision 2030* i uppdrag att bidra till att fler hyresrätter byggs i Stockholm. Målet för bolaget är att bidra med minst 500 nya lägenheter per år, varvid ett kontinuerligt tillskott av byggbar mark genom markanvisningar och förvärv är en grundförutsättning.

Idag är Rågsved ett av de områden där bolaget har ett stort fastighetsinnehav. Ur förvaltningssynpunkt kan det därför anses som ett naturligt fokusområde vad gäller förtätning av befintlig bebyggelse och för vidare exploatering av ny mark.

Fastigheten Säterhöjden 1, där Familjebostäder idag har tomträtt, inrymmer två garagelängor som enligt inventering av nyttjandegrad används måttligt och delvis för andra ändamål än bilparkering.<sup>1</sup> Man har sedan en tid sett potential i att omvandla fastigheten till bostäder och för uppförandet av 6 nya bostadshus har bygggrätt erhållits även på del av grannfastigheten Älvsjö 1:1 norr om Säterhöjden, se figur 1. Detta tillskott har inneburit en utökning av tomträten med ca 1200kvm. I samband med utredning på egna fastigheten sågs potential med fastigheten på andra sidan Bjursätragatan där det i planen är ritat två stycken lamellhus med totalt 108 studentlägenheter.

Det planförslag som genom samråd med Stadsbyggnadskontoret har kunnat tas fram möter den bostadsefterfrågan som finns i området och överensstämmer med den långsiktiga plan som finns för bostadsbyggande i Stockholms stad.

## **Mål och syfte**

En omvandling av dåligt utnyttjad parkeringsyta till hyresrätter samt skapandet av ett helt nytt studentboende förväntas kunna främja en stadsmässig känsla. Förhoppningen är att kunna bidra staden med fler kvalitetssäkra hyresrätter med attraktiva boendekostnader och samtidigt skapa en mer stadsmässig och levande boendemiljö för befintliga som nya hyresgäster.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har utarbetats av projektutvecklingsavdelningen.

## **Ärendet**

---

<sup>1</sup> 22/49 p-platser användes vid aktuellt inventeringstillfälle.

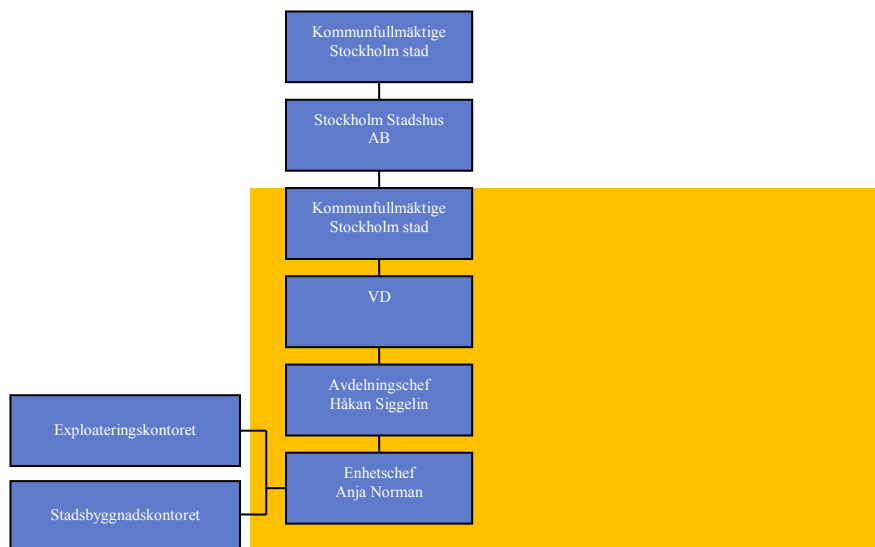
Förslaget innebär ny bostadsbebyggelse bestående av en grupp om två studentbostadshus och en grupp om två flerbostadshuslängor placerade på vardera sidan om Bjursätragatan. Där flerbostadshusen har karaktär av att ansluta till sin omgivning genom att följa terrängen så kontrasterar studentbostäderna med att gå från gatans skala till att dramatiskt rikta sig ut över den dalgång och skogsbacke som sträcker sig ner mot Nynäsbanan. Tomtens nivåskillnad på upp till 10 meter utnyttjas genom att bygga ”en bricka” på pelare på vilken man ställer studentbostäderna.

På fastigheten Säterhöjden 1 planeras befintliga garagelängor att rivas och ersättas med 6st lamellhus om sammanlagt ca 72 lägenheter och ca 30 parkeringsplatser.

Totalt planeras för 110 parkeringsplatser i området där det för de nya husen pågår en utredning kring möjligheter att inkludera gröna p-tal. Detta skulle medföra en potentiell sänkning av p-talet från 0,7 till 0,5.

Husen på Älvsjö 1:1 är tänkta i fyra våningar och för att skapa så många studentlägenheter som möjligt samt åstadkomma utblickar genom skogspartiet planeras längorna tvärställda mot gatan. Ett ledningsstråk löper rakt igenom tomten vilket omöjliggör en bebyggelse längs med gatan. För att främja interaktion boende emellan planeras utrymmet under huskropparna för gemensamma utrymmen med till exempel utomhusgym, streetbasket, sittgrupper med hängande fåtöljer. En våning, underliggande lägenheterna, inreds med tvättstuga, teknik, entréhall till hiss, öppen cykelparkering samt ett uppglasat gemensamhetskök som vetter ut mot skogen.

## Organisation



## Tidplan

En preliminär tidsplan är framtagen där produktionsstart är satt till hösten 2015 med en förhoppning om ett färdigställande hösten 2017, se nedan.

Beslut om startPM i Stadsbyggnadsnämnden	Vår 2014
Inriktningsbeslut Familjebostäders styrelse	Höst 2014
Antagande av plan	Höst 2014
Projektering genomförande	Vår 2015
Upphandling byggproduktion	Sommar 2015
Byggproduktion	2015
Inflyttning	2017

## Risker

Stockholm Vatten har en vattenledning belägen vid den nordöstra delen av markanvisningsområdet. Byggnationen är placerad så att ledningen inte ska behöva flyttas.

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.

Studier uppvisar en låg betalningsvilja för hyresrätt i området. Förfrågningsunderlaget kommer därför att kravsställa att anbudslämnare håller produktionskostnaden under en given gräns. För att detta inte ska begränsa antalet presumtiva anbudsgivare hålls produktionskostnaderna i projektet nere genom att planen ritats för modulhus som ska passa flera aktörer på marknaden.

## Miljö

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

## Ekonomi

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.

Total produktionskostnad, inkl moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 31 000 kr/kvm BOA i 2014 års penningvärde. Detta är utifrån

Erforderlig normhyra för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1 380 kr/kvm BOA i 2014 års penningvärde<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, dvs årshyra per kvm för en trea på 77 kvm.

		Kommentarer
Utvecklingskostnad	10 mnkr	
Byggnation	214 mnkr	Produktionskostnad inkl moms
<b>Summa</b>	<b>224 mnkr</b>	<b>Inkl moms</b>

### **Bolagets analys och bedömning**

Rågsved ligger i kollektivtrafiknäraläge och med närhet till naturvärden som Majrosskogen. Med Familjebostädens nuvarande fastighetsbestånd i området uppförs denna nyproduktion i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge. Ett positivt resultat uppnås för tillskapandet av ca 72st hyreslägenheter och ca 108st studentlägenheter till en total investeringsutgift om 224 mnkr inkl. moms, en hyresnivå i spannet 1350-1400 kr/ kvm/år och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Rågsved.

### **Bilagor**

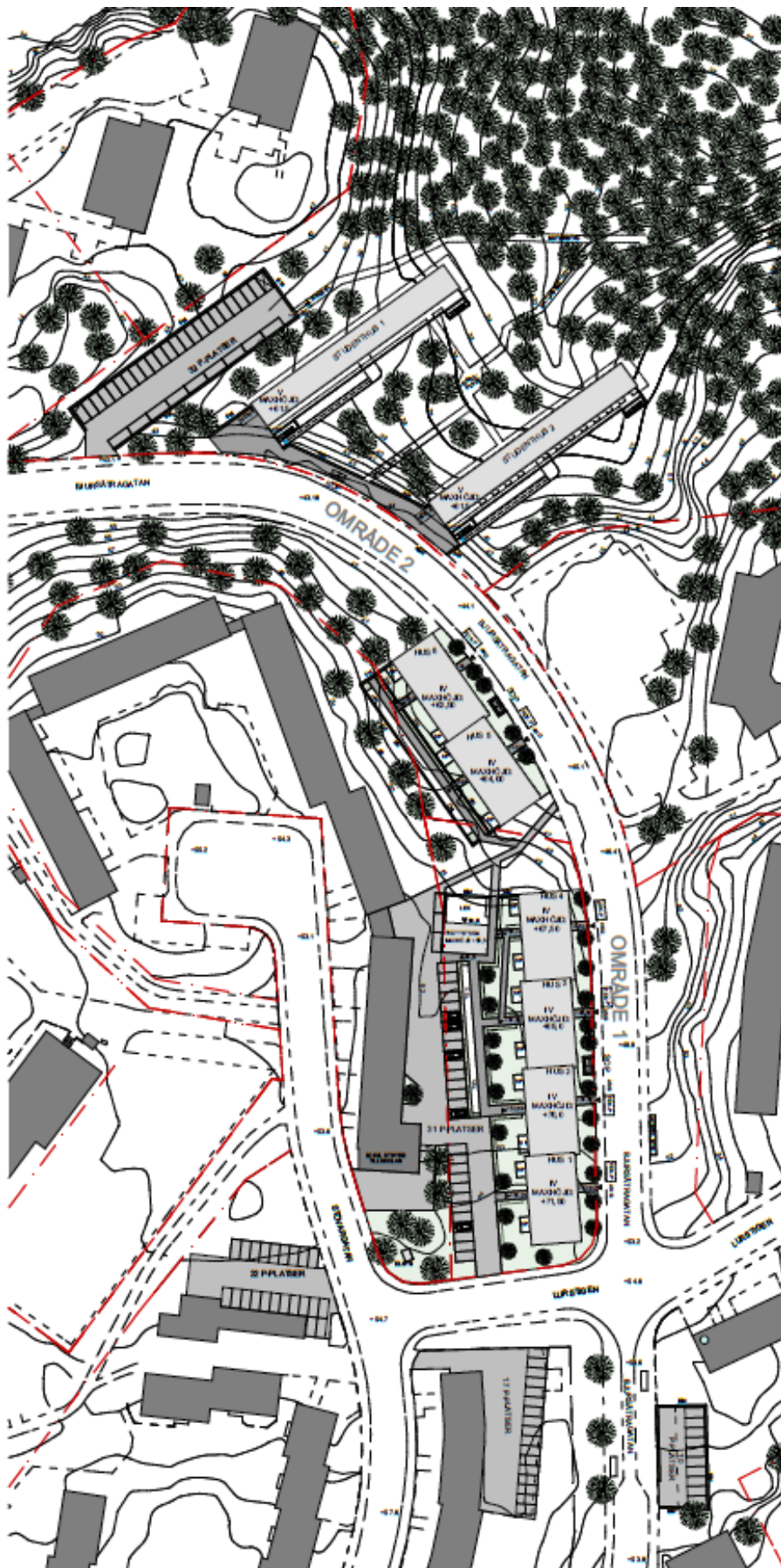
Ange vilka bilagor som tillhör ärendet

1. Bildmaterial
2. Investeringskalkyl

## Bilaga 1. Bildmaterial



Figur 1 Karta där blåmarkerat område är Familjebostäders befintliga tomträtt medan rödmarkerat område utgör mark som tillskjutits tomträtten från stadens fastighet Älvsjö 1:1.



Figur 2 Illustrationsplan Säterhöjden, 2014-04-07

Källa: Bergkrantzarkitekter



**Figur 3** Perspektivskiss lamellhus, sett från Lurstigen

**Källa: Bergkrantzarkitekter**



**Figur 4** Perspektivskiss lamellhus, sett från norr

**Källa: Bergkrantzarkitekter**





Figur 5 Perspektivskiss studentboende, sett från Bjursätravägen Källa: Bergkrantzarkitekter



Figur 6 Perspektivskiss studentboende, sett från norr Källa: Bergkrantzarkitekter