



Handläggare  
Per Andrén  
08 – 737 21 85

Styrelseärende  
2014-08-26  
Ärende nr 25  
Dnr 2014/1406-3.2.3  
2014-08-11

## Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projektet Brevlådan, Svedmyra

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Genomförande för nybyggnad i projektet Brevlådan som omfattar ca 126 lägenheter till en total investeringsutgift om 256 Mkr inkl moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Hans Pettersson  
Tf VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

### Sammanfattning

AB Familjebostäder tecknade 2007 markanvisningsavtal för att tillsammans med JM utveckla bostäder längs Grycksbovägen. Efter en gemensam planprocess som i april 2014 ledde till en laga kraft vunnna detaljplan vilken resulterat i ca 260 lägenheter. Av detta är Familjebostäders del är 11 st 3-5 vånings lameller med ca 126 lägenheter. Byggproduktion beräknas starta sommaren 2015 och första inflytt årsskiftet 2016/2017.

Baserat på en produktionskostnad om 256 miljoner kronor inkl moms (2014 års prisnivå), Erforderlig normhyra för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav för bostadsfastigheter i Svedmyra har bedömts ligga i häradet 1 800 kr/kvm BOA i 2014 års prisnivå<sup>1</sup>. Med normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Svedmyra uppnås ett positivt resultat.

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

## **Bakgrund**

Familjebostäder har i uppdrag i linje med Vision 2030 att bidra till att fler hyresrätter byggs i Stockholm. För att uppnå målet om minst 500 nya lägenheter per år behöver bolaget försäkra sig om tillskott av byggbar mark genom såväl markanvisningar som genom förvärv.

Familjebostäder tecknade 2007 markanvisningsavtal för att tillsammans med JM utveckla bostäder längs Grycksbovägen. Efter en gemensam planprocess som i april 2014 ledde till en laga kraft vunne detaljplan har det mynnat ut i ca 260 lägenheter. Av detta är Familjebostäders del är 11 st 3-5 vånings lameller med ca 126 lägenheter på fastigheterna Avin 1, Brevlådan 4, Frimärket 2 och Lagmanstinget 6 och 7 under projektnamnet Brevlådan.

## **Ärendet**

Familjebostäder är en stor fastighetsägare i Svedmyra och har tidigare ägt merparten av flerbostadsfastigheterna i området. Ett antal fastigheter har under senare år sålts till nybildade bostadsrättsföreningar, vilket medfört att beståndet minskat. Med detta projekt tillförs ca 126 lägenheter vilket blir ett bra tillskott i Familjebostäders Svedmyra bestånd.

När planarbetet påbörjades hade Familjebostäder för avsikt att pröva att bygga de med Viktor Hansons ramavtalsupphandlade lamellhusen på platsen. I samband med det fortlöpande arbetet med planen har projektet förändrats i sådan omfattning att avrop från ramavtalet bedöms inte möjligt utan att komma i konflikt med LOU-reglerna. Familjebostäder meddelade Viktor Hanson att vi inte hade för avsikt att ropa av produktionen av dem utan istället projekterat fram ett förfrågningsunderlag och annonserar upphandlingen.

Detaljplanen har överklagats i samtliga instanser varav planen först i April 2014 vann Laga kraft.

## **Geografi och gestaltning**

Flerbostadsbebyggelse förläggs utmed Grycksbovägen, Jösseforsvägen, Postiljonsvägen och Selebovägen för att förbättra kopplingen till befintlig bebyggelse i Svedmyra.

Husen ges en modern arkitektur och uppförs i fyra och fem våningar. Huset vid Jösseforsvägen uppförs i tre våningar för att bättre möta skalan hos villabebyggelsen. I detta kvarter förläggs även ett parkeringsgarage vilket kan byggas i ett undre plan med gynnsamma nivåförhållanden med infart från Grycksbovägen. Viss markparkering anläggs på kvartersmark med infart från Selebovägen och Postiljonsvägen. Troligen kommer Stadens parkeringsbolag att handha uthyrningen av de p- platser som byggs. I husen närmast rondellen

planeras för en lokal i bottenvåningen. Lamellhusen har två-fyra lägenheter per våningsplan vilket ger god utsikt och goda ljusförhållanden. Trapphuset är uppglasat för att släppa in ljus och skapa kontakt med gatan. Entréerna är tydligt markerade. Husen blir putsade i tre olika ljusa nyanser som harmoniserar med befintlig bebyggelse och grönska. Husen har flacka pulpettak som stiger mot trapphussidan och som sedan ”vänder” och förhöjs så att hisstopp och tekniska utrymmen ryms inom en arkitektoniskt gestaltad volym.

### Påverkan på befintliga hyresgäster och externa parter

För att möjliggöra projektet kommer det att utföras en gatuombyggnad där den idag storskaliga rondellen med fem anslutande gator minskas till en mer intim gatumiljö. En förutsättning för detta är att endast fyra gator mynnar i rondellen varför Selebovägen leds om och matas via Oppundavägen. Under dess produktion kommer gatuombyggnaden tillsammans med de nya flerfamiljshusen att medföra en negativ påverkan på de befintliga hyresgästerna i området. För att minimera påverkan har Staden tagit fram en skedesplan för att få projektet att flyta så smidigt och snabbt som möjligt.

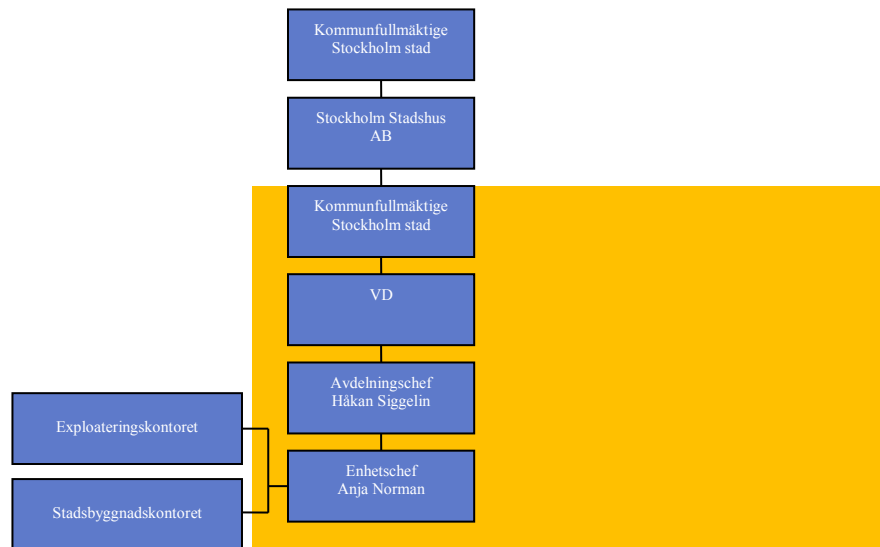
### Bostadsmarknadens funktion

Inför projektet har Familjebostäder gjort en marknadsanalys för att ta reda på vilka typer av lägenheter som eftersöks i området. Analysen visade att det fanns underlag för samtliga typer av lägenheter i området vilket ledde till en fördelning enligt nedan;

- 1 rok: 14,3 %
- 2 rok: 35,7 %
- 3 rok: 35,7 %
- 4 rok: 7,15 %
- 5 rok: 7,15 %

Husen är moderna och arkitekten har tillsammans med Familjebostäder skapat en så attraktiv produkt som möjligt inom ramar för god förvaltning och projekt ekonomi.

## Organisation



## Tidplan

Beslut om startPM i Stadsbyggnadsnämnden	Maj 2010
Inriktningsbeslut byggnation av Familjebostäders markråd	April 2013
Stadsbyggnadsnämndens godkännande av detaljplanen	April 2013
Kommunfullmäktiges godkännande av inriktning av byggnation	Oktober 2013
Lagakraft vunnen plan	April 2014
Projektering genomförande	Vår 2014
Upphandling byggproduktion	Höst 2014
Byggproduktion	Sommar 2015
Inflyttning	2016/2017

## Risker

Med projektet har vi identifierat följande risker;

- Risk finns att projektet med hänsyn till gatuarbetena kan försenas alternativt försvåras. Gatan är trång och Familjebostäder är beroende av att samordningen med Exploaterings kontorets arbeten fungerar. Ett arbete tillsammans om samordningen är gjord för att minimera riskerna.

- Bebyggelsen är relativt utspridd vilket kan bli fördyrande. Familjebostäder har med Exploatering kontoret samordnat sig så att området kan bebyggas i två etapper.
- För att säkerställa att bygglov erhålls innan produktionsstart vår 2015 så söks bygglovet i samband med förfrågningsunderlag.

## Miljö

Miljö- och energikrav är definierade genom bolagets miljömål, vilka ska mätas och följas upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

## Ekonomi

Baserat på en produktionskostnad om 256 miljoner kronor inkl moms (2014 års prisnivå), Erforderlig normhyra för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav för bostadsfastigheter i Svedmyra har bedömts ligga i häradet 1 800 kr/kvm BOA i 2014 års prisnivå<sup>2</sup>. Med normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Svedmyra uppnås ett positivt resultat.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

## Bolagets analys och bedömning

Svedmyra är ett mycket populärt område med bra kollektivtrafikläge samt närhet till naturvärden som Majrosskogen. Med Familjebostäders nuvarande fastighetsbestånd i området uppförs denna nyproduktionen i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge. Ett positivt resultat uppnås för tillskapande av 126 nya hyresrätter med en beräknad produktionskostnad om 256 miljoner kronor inkl moms, en hyresnivå i spannet 1700-1800 kr/ kvm & år och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Svedmyra.

## Bilagor

Ange vilka bilagor som tillhör ärendet

1. Bildmaterial
2. Investeringskalkyl (Sekretess)

---

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

## Bilaga 1 Bildmaterial



*Översikt. Nybebyggelsen mörktonad.*



*Nya hus vid Grycksbovägen med den minskade rondellen i förgrunden.*



*Familjebostäders nya hus vid Jösseforsvägen. Villor i ett plan på andra sidan gatan.*

Slut