



HANDLÄGGARE

Valentina Lind

Projektledare

Tfn 08-737 22 48

valentina.lind@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Oldmästaren/ Ordenskapitlet, Nockebyhov.

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv. Oldmästaren/ Ordenskapitlet, som omfattar 93 bostäder till en total investeringsutgift om 222 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.

Anette Sand

VD

Håkan Siggelin

Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

kv. Oldmästaren omfattar nybyggnation av ca 93 lägenheter till en total investeringsutgift om 222 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2018 med ett färdigställande 2020.

Bakgrund

Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att 2017 trappa upp byggtakten ytterligare till 1000 bostäder per år 2019. Det utökade målet förstärker ytterligare bolagets position som nyckelspelare i bostadsförsörjningen av det växande Stockholm och ställer höga krav på ett effektivt ackvisitionsarbete som säkerställer byggbar mark i jämn takt. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till en marknad där hyresbostäder är tillgängliga för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras.

Ärendet

Bakgrund till projektet

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett områdesprogram för Nockebyhov där man tittat på lämpliga platser att bebygga. Nockebyhov är attraktivt och lågt exploaterat idag. Man vill satsa på att bygga långs befintliga gator och spara så mycket natur och utsikt som möjligt.

Projektidé

AB Familjebostäder har erhållit markanvisning för ny bostadsbebyggelse på och intill fastigheter Oldmästaren 19 och Ordenskapitlet 10. Marken avses att upplåtas med tomträtt. Markanvisningen omfattar nybyggnation av flerbostadshus med fyra våningar med totalt ca 90 lägenheter varav ca 30 lgh. på Ordenskapitlet 10. På en av fastigheterna ligger en panncentral som sedan länge är ur bruk. Familjebostäder utreder förutsättningarna för en ombyggnation och renovering av panncentralen.

Enligt gällande detaljplan, är Fastigheterna Ordenskapitlet 10 och Oldmästaren 19 avsedda för bostadsändamål. Den mark som tas i anspråk är idag naturmark. Bebyggelsen ska anpassas till terrängen. Parkering ska till största delen förläggas i garage under husen.

En ny detaljplan krävs.

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet stämmer väl överens med stadens mål om ökat bostadsbyggande och bidrar till att uppfylla översiktsplanen strategier.

GEOGRAFISK OMRÅDE

I stadsdelen Nockebyhov består bebyggelsen av en blandning av fritidshus, villor, radhus och flerbostadshus, till största delen utbyggt på 1950-talet. Andelen bostäder i flerbostadshus är ca 65 % och andelen småhus är ca 35 %. I detta område förvaltar Familjebostäder ca 75 lägenheter i det gamla beståndet.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Projektet har följande lägenhetsfördelning;

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
1 RoK	16st	23kvm	17 %
1,5 RoK	6st	47kvm	6 %
2 RoK	47st	55vm	51 %
3 RoK	9st	60kvm	9 %
4 RoK	15st	78kvm	16 %
Summa	93st	5400kvm	100 %
Lokaler	2st	450kvm	
Garage-/P-platser	52st	1480kvm	

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2014-08-19
<i>Kommunfullmäktiges godkännande av inriktningen</i>	Q1 2016
Projektering	Q1 2018
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Q1 2018
<i>Prel. Genomförandebeslut Kommunfullmäktige</i>	Q2 2018
Prel. Upphandling	Q2 2018
Prel. Byggstart	Q3 2018
Prel. Inflyttning	2020

EKONOMI

En tidig kalkyl bygger på aktuell skiss med 93 lägenheter samt ca 52 platser i parkeringsgarage och på mark.

En uppskattning av produktionskostnaden har gjorts utifrån en jämförelse av nyckeltal med jämförbara projekt (Bilaga 1, Investeringskalkyl nyproduktion). Till detta är kostnaden för omfattade schaktning för husen i souterräng uppskattad.

Total produktionskostnad om 222 mnkr inkl. moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 38526 kr/kvm BOA¹ i 2015-års penningvärde. Detta är utifrån Familjebostäders erfarenhetstal från tidigare nybyggnadsprojekt en fullt realistisk produktionskostnad.

Erforderlig normhyra² för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1766 kr/kvm BOA. Detta är en realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

Poster	Kostnad i SEK	Kommentarer
Utvecklingskostnader	12,7 mnkr	Det finns ett tidigare beslut i ärendet (20140819), där utvecklingskostnader är uppskattade till 7mln. Skillnaden jämfört med det tidigare underlaget är att miljökraven ska gälla för hela projektet (och inte bara för kv. Oldmästaren).
Rivning/sanering	-	Oklart i dagsläge. Miljöutredning för Panncentralen pågår.
Exploateringskostnader	-	Tomträtt
Byggnation	209,3mnkr	
Summa	222mnkr	Produktionskostnad inkl. moms

Efter genomförd inventering av den gamla panncentralen och efterföljande projektering kan ny kalkyl presenteras styrelsen inför genomförandebeslut.

MILJÖ

Kv. Ordenskapitlet är utsett av Staden till miljöspetsområde med vissa projektspecifika miljökrav. Den nya bebyggelsen omfattar ca 30-40 lägenheter, men staden vill att kraven ska uppfyllas i hela projektet.

Kraven från staden är följande:

- ISO 14000
- Dagvattenhantering enl. stadens strategi
- Källsortering av byggavfall, endast 5 % till deponi

¹ bostadsarea

² För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2014-års penningvärde.

- Hushållens vattenanvändning högst 100 liter/person och dygn. Detta innebär att vi behöver ha individuell mätning och snåla armaturer
- Cykelparkeringstal 2,5 cykel/lgh
- Byggmaterial bedöms och registreras enligt t ex BVB
- Miljöbyggnad klass Guld
- Lokalproducerad energi genom t ex solceller,
- LCA-rapport om ingående byggmaterial enligt verktyg som staden tagit fram
- Energikrav högst 55 kWh/kvm år

Miljöspetskraven gäller för kv. Ordenskapitlet, men Familjebostäder har som mål att tillämpa samma krav även i Oldmästaren.

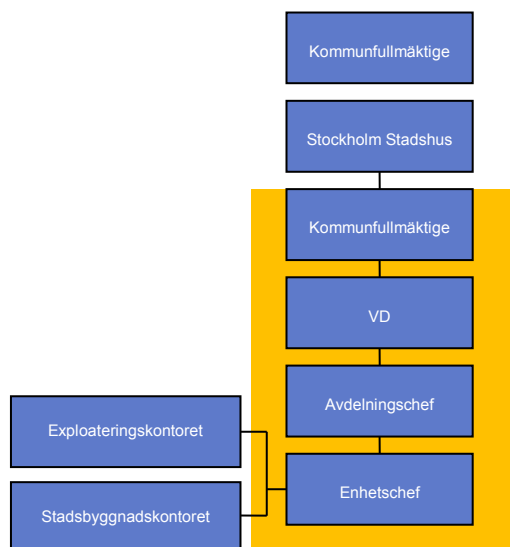
Möjlighet att bygga hus i massivt trä utreds.

Målsättning för projektet är Miljöbyggnad klass Guld, aggregerat för område innemiljö (nyproducerade byggnader). Detta omfattar krav på ljudmiljö, radon, ventilationsstandard, kvävedioxid, termiskt klimat/sommar, dagsljus, fuktsäkerhet och legionella. Undantag kan ges om innovativa lösningar gynnas utan att äventyra funktionskravet.

RISKER

- De planerade bostäderna utsätts för trafikbuller
- Risk för att projektet kommer att bli överklagat från boende i nära anslutning till projektet är stor.
- Oklart läge kring den befintliga panncentralen. Miljöutredning gällande både byggnaden och marken pågår. Utifrån den kan beslutet om rivning/alt. ombyggnad fattas. Vid eventuell ombyggnad kan kostnader bli höga, vid eventuell rivning måste den antikvariska statusen beaktas. Byggnaden är Grönklassad, vilket innebär svårigheter med att få rivningslov.

ORGANISATION



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

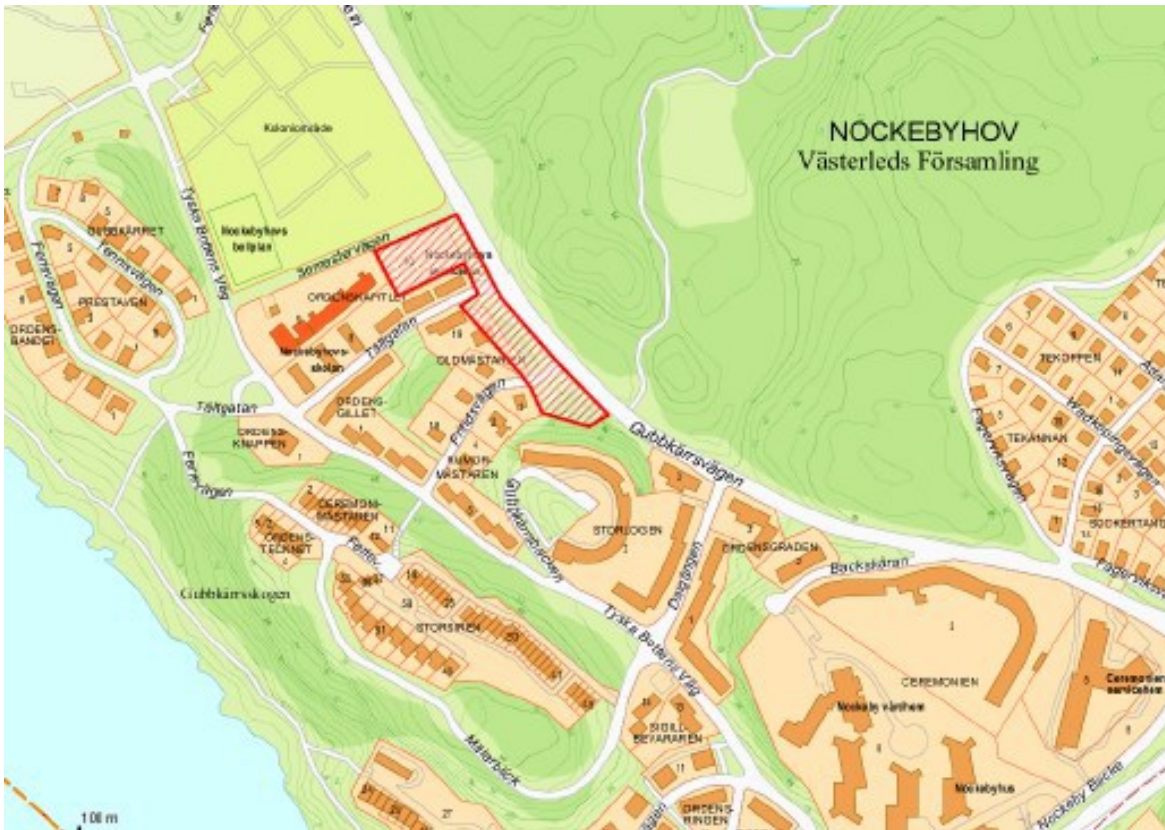
Familjebostäder kan med projektet, Oldmästaren/Ordenskapitlet tillskapa ca 90 nya hyresrätter i ett väletablerat attraktivt område med höga huspriser. En nyproduktion i Nockebyhov ligger väl i linje med bolagets uppdrag och Stadens ambitioner i översiktsplanen för Stockholm – Promenadstaden om den centrala stadens utvidgning.

Familjebostäder ser positivt på att genom vårt deltagande i miljöspetsprojekt kunna bidra till att uppnå hög miljöprestanda i nyproducerade bostäder.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Nockebyhov bedöms projektet uppnå ett positivt resultat.

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl



Översiktskarta