



HANDLÄGGARE

Valentina Lind

Projektledare

Tfn 08-737 22 48

valentina.lind@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Mätpinnen 1-2, Fagersjö

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv Mätpinnen 1-2, som omfattar 150 bostäder till en total investeringsutgift om 270 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

Mätpinnen 1-2 omfattar nybyggnation av ca 150 lägenheter till en total investeringsutgift om 270 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2018 med ett färdigställande 2019.

Bakgrund

Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att från 2017 trappa upp byggtakten 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 ackvisionsarbete 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

Familjebostäder har genom beslut i Stadsbyggnadsnämnden tecknat planavtal med Stockholms kommun omfattande detaljplanearbete. Syftet med detaljplanearbetet är att skapa möjlighet att uppföra bostäder inom Familjebostäders ägda kvarter Mätpinnen 1-2 i stadsdelen Fagersjö, belägen längs Magelungens norra strand i Farsta söder om Stockholm.

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet stämmer väl överens med stadens mål om ökat bostadsbyggande och bidrar till att uppfylla översiktsplanens strategier.

GEOGRAFISK OMRÅDE

Fagersjö är en kuperad stadsdel med en stark koppling till naturen och vattnet. Området har ca 2900 invånare och bebyggelsen utgörs av en blandning mellan villor, radhus och flerfamiljshus. Fagersjö saknas spårbunden trafik och i dagsläget saknas även centrum. Familjebostäder förvärvade större delen av flerfamiljshusen i Fagersjö under 2009, totalt äger bolaget 733 lägenheter.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Det finns ett begränsat utbud av mindre lägenheter i Fagersjö, och bedömning är därför att ett tillskott av mindre lägenheter med nyproduktionens tillgänglighetsfördelar är attraktivt för detta område.

Projektet har följande lägenhetsfördelning;

Lägenhetsstorlek	Antal st	Boarea kvm	Andel
1 RoK	16	27	11%
1 RoK	65	34,5	43%
2 RoK	65	52	43%
4 RoK	4	82	3%
Summa	150	6,392	100%
Lokaler	1	121	
Garage-/P-platser	120		

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2016-02-23
<i>Kommunfullmäktiges godkännande av inriktningen</i>	Q1 2016
Projektering	Q1 2017
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	2017
<i>Prel. Genomförandebeslut Kommunfullmäktige</i>	2017
Prel. Upphandling	2017
Prel. Byggstart	2018
Prel. Inflyttning	2019

EKONOMI

En tidig kalkyl bygger på en skiss, framtagen av Origo Arkitekter 2016-01-26. Skissen omfattar 150 lägenheter samt ca 120 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 omfattande schaktning för husen i souterräng samt garage uppskattad. En total produktionskostnad om 270 mnkr inkl. moms uppskattas enligt förutsättningar ovan, motsvarande ca 41 400 kr/kvm BOA¹ i 2014-års penningvärde. Detta är utifrån Familjebostäders erfarenhetstal från tidigare nybyggnadsprojekt en hög produktionskostnad, som även inkluderar eventuellt tillköp av mark samt kostnader för garage med höga p-tal (ambitionen är att delvis ersätta befintliga p-platser som tas bort).

Erforderlig normhyra² för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1544 kr/kvm BOA. Detta är en

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.

realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

Poster	Kostnad i MSEK	Kommentarer
Utvecklingskostnader	20	
Exploateringskostnader		Äganderätt
Byggnation	250	
Summa	270	Produktionskostnad inkl. moms

Efter genomförd inventering och efterföljande projektering kan ny kalkyl presenteras för styrelsen inför genomförandebeslut.

MILJÖ

Miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt:

- Trafikbuller
- Luftföroreningar
- Risker med farligt gods
- Externt industribuller

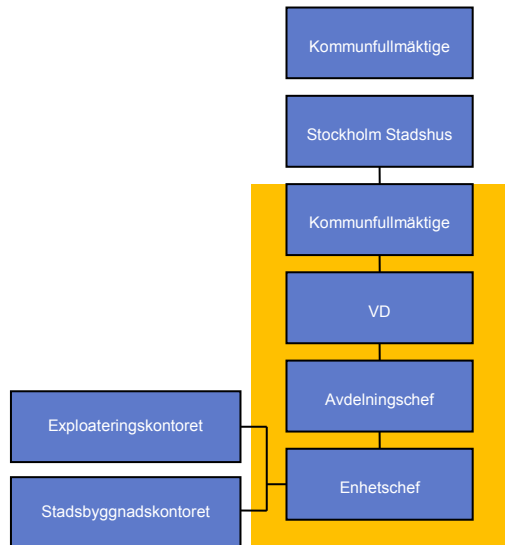
Miljö- och energikrav mäts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är en del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

Allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen. Enligt företagsbeslut ska samtliga nyproduktionsprojekt projekteras med målsättning Miljöbyggnad Silver.

RISKER

- Köp av kompletterande mark av staden är en viktig förutsättning för att projektet ska kunna genomföras, prisbilden är oklar.
- Garagens placering nära befintliga punkthus.
- De planerade bostäderna utsätts för buller från järnvägen och Magelungsvägen
- Norrsluttning
- Geotekniska förutsättningar.
- Bevara punkthusens kvalitéer
- Underlag för service-/centrumutbud
- Tomten är kuperad och husen därmed begränsade i utformning.
- Angöringsvägen har få möjliga lägen.

ORGANISATION



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

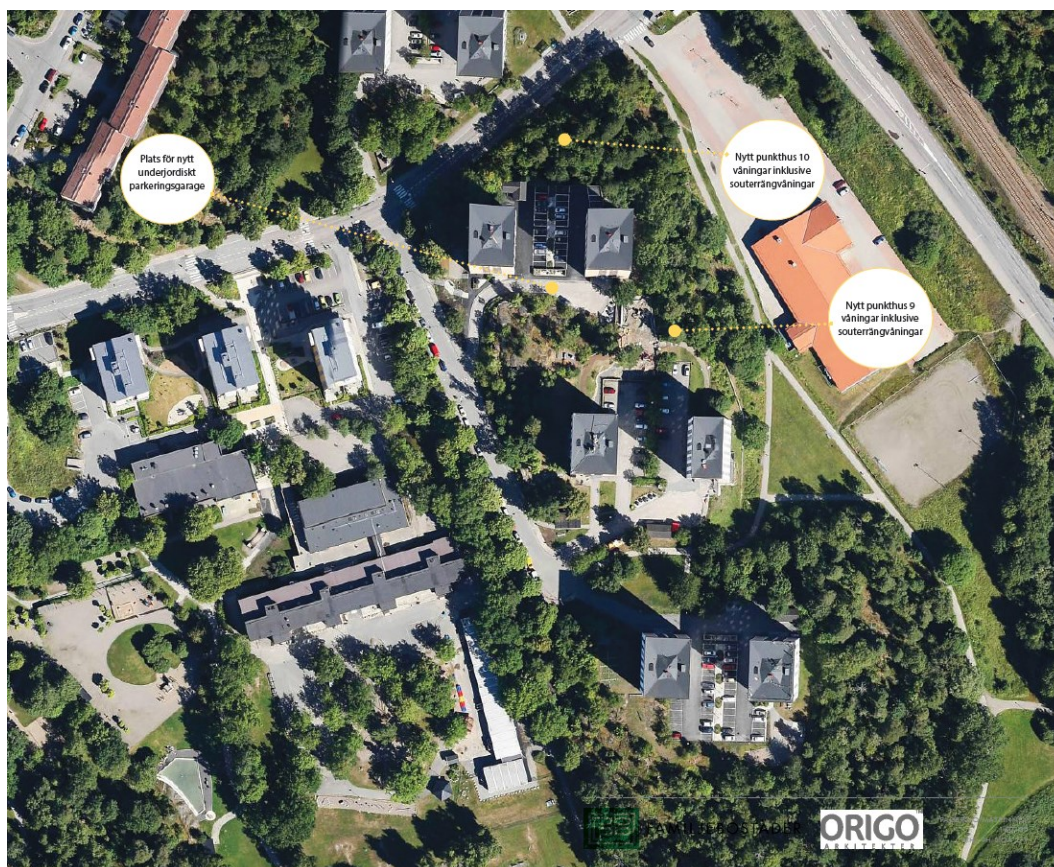
Bolagets analys och bedömning

En förtätning med bostäder och till viss del lokaler leder till en ökning av antalet invånare. Detta skulle i sin tur kunna ge bättre underlag för offentlig service som skola, bibliotek och kollektivtrafik, samt möjliggöra etablering av viss kommersiell service. Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder har flera fastigheter i närheten.

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl

1. Bildbilaga



Översiktskarta