

2015-11-16

ÄRENDE NR 15
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2015-12-01
DNR2015/1639-1.2.1



HANDLÄGGARE

Valentina Lind

Projektledare

Tfn 08-737 22 48

valentina.lind@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Lådkameran/ Örby 4:1, Bandhagen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv. Lådkameran/Örby 4:1, som omfattar ca 180 bostäder (varav ca 80 lgh de s.k. "Stockholmshusen") till en total investeringsutgift om 456 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av ca 180 bostäder (varav ca 80 lgh de s.k. "Stockholmshusen") till en total investeringsutgift om 456 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Anette Sand
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

kv Örby 4:1 omfattar nybyggnation av ca 180 lägenheter till en total investeringsutgift om 456 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2018 med ett färdigställande 2020.

Bakgrund

Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att bygga 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.

I syfte att öka produktionstakten har bostadsbolagen och stadsbyggnads- och exploateringskontoret fått i uppdrag att utveckla ett konceptbyggande av bostadshus för att kunna bygga fler hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt. Dessa koncepthus, Stockholmshusen, ska karakteriseras av en varierande och god arkitektur. Samtidigt ska Stockholmshusen leva upp till stadens i övrigt höga krav på exempelvis energianvändning, miljö och tillgänglighet.

Ärendet

Familjebostäder har erhållit en markanvisning inom fastigheten Örby 4:1 i stadsdelen Bandhagen, söder om Stockholm, med adress Örbyleden/Grycksbovägen/Trollesundsvägen. Markanvisningen omfattar ca 180 bostäder.

Arbetet med att utveckla ett gemensamt huskoncept tog fart under hösten 2014. Bostadsbolagen och de tekniska förvaltningarna (Expl & SBK) fick i uppdrag att utveckla och bygga Stockholmshusen. För att säkerställa att Stockholmshusens gestaltning och tekniska krav fungerar mot marknaden genomförs först en första etapp – ett Footprint där Örby 4:1 ingår med 80 bostäder.

Upphandling av entreprenör pågår och beräknas vara klar till årsskiftet 2015/2016, då vidtar ett intensivt arbete att tillsammans med entreprenören ta fram underlag för koncepthusen.

2012-2013 togs det fram ett program för del av Trollesundsvägen "Program för område utmed Trollesundsvägen i Bandhagen". Delar av den nu aktuella markanvisningen är föreslaget som en lämplig bebyggelseyta i programmet.

För området gäller en stadsplan från 1950-talet enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. En ny detaljplan krävs.

Projektet ligger i ett bra kollektivtrafik läge. Det bedöms skapa en mer välkomnande entré till Bandhagen och en trevligare, tryggare och mer levande miljö längs med Grycksbovägen, Trollesundsvägen och Örbyleden.

Stockholms stad har som mål att förtäta befintliga förorter med utbyggd kollektivtrafik. Bandhagen är en klassisk tunnelbaneförort med bebyggelse från framförallt 50-talet och här finns det möjlighet till denna typ av förtätning.

Bandhagen har ca 6 400 invånare. Det finns ca 3425 lägenheter i flerbostadshus och ca 122 småhus. Fördelningen mellan upplåtelseform är relativt jämn, 71 % av beståndet är hyresrätter. Knappt hälften av dem är allmännyttans. (Områdesfakta, Stockholmsstad, 2014).

Det har tillkommit ett 80-tal radhus i stadsdelen de senaste åren.

I kv Ramsökaren har Svenska Hus i Stockholm AB under 2000-talet byggt ca 150 hyreslägenheter inom den tidigare skoltomten.

Familjebostäder i Bandhagen har 14 fastigheter på tomträtt som omfattar 975 bostäder. Lägenhetsfördelningen är jämn med en viss tyngdpunkt på 2-3 rok.

De aktuella markanvisningarna i området omfattar (exklusive Örby 4:1) ca 250 lgh i kv. Diabilden, ca 50lgh i kv. Färgfilmen, samt 70 lgh i kv. Framkallningen.

Vårt förslag innehåller nybyggnation av ca 180 lägenheter i flerbostadshus.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Projektet har följande lägenhetsfördelning:

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
1 RoK	36st	40kvm	20%
2 RoK	38st	55kvm	22%
3 RoK	55st	75kvm	31%
4 RoK	39st	90kvm	22%
5 RoK	8st	105kvm	5%
Summa	176st	kvm	100%
Lokaler	2st	300kvm	%
Garage-/P-platser	92st	1700kvm	%

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2015-10-06
Kommunfullmäktiges godkännande av inriktningen	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

Två kalkyler har tagits fram, en för vanliga flerbostadshus och en för Stockholmshusen. Total produktionskostnad om 456 mnkr inkl. moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 38 525 kr/kvm BOA¹ i 2014-års penningvärde för flerbostadshusen och ca 29 157 kr/kvm BOA² i 2015-års penningvärde för Stockholmshusen. Den för vanliga flerbostadshus bygger på erfarenhetssiffror och en bedömning av platsens förutsättningar. Den för Stockholmshusen bygger på att förutsättningen i upphandlingen av Stockholmshusen är en rikt kostnad på 28 000 kr/BOA total produktionskostnad, dock har i kalkylen hänsyn tagits till att det finns risk för ökade kostnader så produktionskostnaden har antagits bli något högre. Detta är utifrån Familjebostäders erfarenhetstal från tidigare nybyggnadsprojekt en fullt realistisk produktionskostnad.

Erforderlig normhyra³ för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1831 kr/kvm BOA, år för vanliga flerbostadshus och 1583 kr/kvm BOA, år för Stockholmshusen. Detta är en realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

Poster	Kostnad i SEK	Kommentarer
Utvecklingskostnader	20 mnkr	
Exploateringskostnader		Tomträtt
Byggnation	436	
Summa	456	Produktionskostnad inkl. moms

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

MILJÖ

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

¹ bostadsarea

² bostadsarea

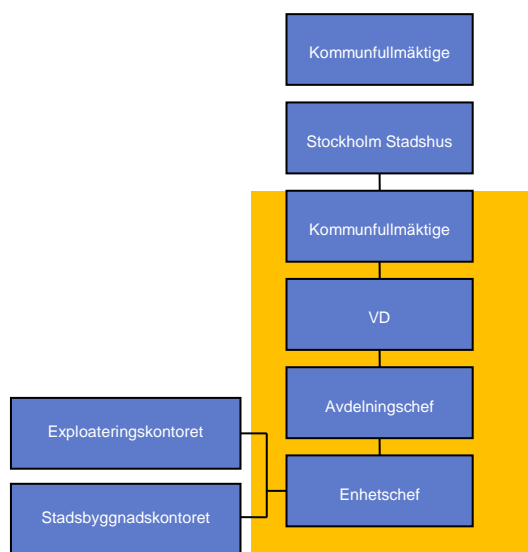
³ För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2014-års penningvärde.

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

RISKER

- De planerade bostäderna utsätts för buller från trafiken på bl. a Örbyleden.
- Platsen är trång och husen därmed begränsade i utformning.
- Angöringsvägen hamnar väldigt nära husen och infart till garage har få möjliga lägen.
- Svenska Kraftnät planerar för ledningsåtgärder i området.
- Risk för att projektet kommer att bli överklagat från boende i nära anslutning till projektet är stor.

ORGANISATION



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Familjebostäder kan med projektet, kv. Lådkameran/Örby 4:1 tillskapa ca 180 nya hyresrätter i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgänglighet till allmänna kommunikationer där en nyproduktion samtidigt kan bidra positivt till stadsdelens utveckling. Projektet bedöms skapa en mer välkomnande entré till Bandhagen och en trevligare, tryggare och mer levande miljö längs med

Grycksbovägen, Trollesundsvägen och Örbyleden. En nyproduktion i Bandhagen överensstämmer väl med Vision 2030, översiktsplanen, mål i stadens budget och det nyligen framtagna programmet för del av Trollesundsvägen.

Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder har flera fastigheter i närheten.

Familjebostäder har ett pågående projekt i kvarteret tvärs över gatan (kv. Färgfilmen) vilket ger möjlighet att åstadkomma en helhet inom området, som för övrigt präglas av väldigt många olika stilar och epoker i den befintliga bebyggelsen.

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

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl Örby 4:1
3. Bilaga Investeringskalkyl Örby 4:1 Stockholmshus

GEOGRAFISK OMRÅDE

