



HANDLÄGGARE

Valentina Lind

Projektledare

Tfn 08-737 22 48

valentina.lind@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Kristinebergs slott 10, Västra Kungsholmen.

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv Kristinebergs slott 10, som omfattar 190 bostäder till en total investeringsutgift om 618 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige förslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 190 bostäder till en total investeringsutgift om 618 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

Projekt kv Kristinebergs slott 10 omfattar nybyggnation av ca 190 lägenheter till en total investeringsutgift om 618 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2020 med ett färdigställande 2023.

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

Hornsbergs bussdepå är belägen inom stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen. SL planerar att flytta sin bussdepå till Tomtebodavägen, Solna. På den mark som frigörs då depån flyttas kan ca 750 bostäder och ca 80 000 kvm kommersiella lokaler uppföras.

Området ligger strategiskt mitt i stadsutvecklingsområdet och kommer att knyta samman den nybyggda stadsdelen Hornsbergsstrand med planerad bebyggelse, park och idrottsanläggningar omkring Kristinebergs slott.

Planområdet innehåller fyra bostadskvarter med totalt ca 750 lägenheter och lokaler i bottenvåningarna. Kv. 1,2 och 4 ägs av Skanska, Ikano respektive Borätt. AB Familjebostäder har erhållit markanvisning för byggande av ca 170 - lägenheter inom kvarter 3 samt uppförande av en förskola med 6-8 avdelningar. Marken avses att upplåtas med tomträtt. Hornsbergs bussdepå ingår som ett bebyggelseområde i stadsbyggnadskontorets program för nordvästra Kungsholmen, som antogs av stadsbyggnadsnämnden i januari 2002. I programmet föreslås bussdepån flyttas till annan plats utanför planområdet alternativt grävas ned och överdäckas med kontor och bostäder. En ny detaljplan krävs.

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

Fördelningen mellan upplåtelseformerna i Kristineberg är ojämn: allmännyttan har 9,2 % av bostäderna i flerfamiljshus, övriga hyresrättsaktörer 24,4 % och bostadsrättsföreningar 66,4%. För hela Kungsholmen är motsvarande siffror: 2,8 %; 25,3 %; 72 %. Av alla lägenheter består 70,7% av 1-2 RoK enligt Områdesfakta, Stockholmsstad, 2014.

I Kristineberg/ Kungsholmen har Familjebostäder idag ett bestånd om 11 fastigheter med tomträtt som omfattar 427 bostäder. Lägenhetsfördelningen har en tyngdpunkt på 2-3 RoK.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Det finns ett begränsat utbud av större lägenheter för familjer i området, och bolagets bedömning är därför att ett tillskott av större lägenheter med nyproduktionens tillgänglighetsfördelar är attraktivt för detta område.

Projektet har följande lägenhetsfördelning:

Lägenhetsstorlek	Antal st	Boarea kvm	Andel
1 RoK	46	40,9	24%
2 RoK	50	54,2	26%
3 RoK	60	81,8	32%
4 RoK	34	93,4k	19%
Summa	190	15,075	100%
Lokaler	2	1,200k	
Garage-/P-platser	110		

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2016-02-23
<i>Kommunfullmäktiges godkännande av inriktningen</i>	Q1 2016
Projektering	Q1 2018
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Q1 2019
<i>Prel. Genomförandebeslut Kommunfullmäktige</i>	Q2 2019
Prel. Upphandling	Q2 2020
Prel. Byggstart	2020
Prel. Inflyttning	2023

EKONOMI

En tidig kalkyl bygger på skiss, framtagen av Belatchew Arkitekter 2016-01-28 med 190 lägenheter, en förskola om 6-8 avdelningar samt ca 110 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 garage under hus uppskattad.

Total produktionskostnad om 618 mnkr inkl. moms uppskattas enligt förutsättningar ovan, vilket motsvarar ca 37 952 kr/kvm BOA¹ i 2014-års penningvärde. Detta är utifrån Familjebostädernas erfarenhetstal från tidigare nybyggnadsprojekt en fullt realistisk produktionskostnad.

Erforderlig normhyra² för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1922 kr/kvm BOA. Detta är en realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

Poster	Kostnad i MSEK	Kommentarer
Utvecklingskostnader	20	
Exploateringskostnader		Tomträtt
Byggnation	598	
Summa	618	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 Byggsvarubedömningen. Enligt företagsbeslut ska samtliga nyproduktionsprojekt projekteras med målsättning Miljöbyggnad Silver.

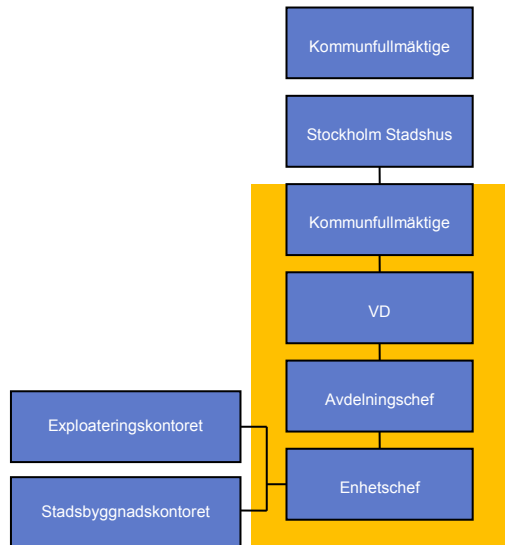
RISKER

- De planerade bostäderna utsätts för trafikbuller, industribuller, ev. luftföroreningar och risker med farligt gods.
- Samhällsrisk: Länsstyrelsen har i närliggande detaljplaner påtalat att inte tillräcklig hänsyn tagits till risk för olyckor, så kallad samhällsrisk. Frågan om hur samhällsrisk ska hanteras är ett potentiellt hot mot stadsutvecklingen i detta område mfl.

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.

ORGANISATION



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Projektet bedöms ha en stor positiv effekt på närmiljön, då bebyggelsen uppförs på tidigare industrimark. Ett tillskott av hyreslägenheter i attraktivt läge i centrala Stockholm med närheten till Kristinebergs slottspark och vattenområde är ett bra komplement till bolagets fastighetsinnehav.

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl

1. Bildbilaga



Översiktskarta