

2015-11-06

ÄRENDE NR 17  
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2015-12-01  
DNR2015/1642-1.2.1



HANDLÄGGARE

Anja Norman  
T.f. Projektledare  
Tfn 08-737 21 48  
Anja.norman@familjebostader.com

## Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Algoritmen, Hagastaden

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv. Algoritmen, som omfattar 150 bostäder inkl. en gruppbofastadsenhet till en total investeringsutgift om 643 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 150 bostäder inkl. en gruppbofastadsenhet till en total investeringsutgift om 643 mkr 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

Algoritmen omfattar nybyggnation av ca 150 lägenheter inkl. en gruppbofastadsenhet och två förskolor till en total investeringsutgift om 643 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart augusti 2017 med ett färdigställande Q1 2020.

## Bakgrund

Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, och därefter 1000 lägenheter per år i enlighet med den så kallade 40k satsningen som innebär minst 40 000 nya bostäder till år 2020. 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. Genom såväl markanvisningar som förvärv säkerställer bolaget ett fortsatt tillskott av byggbar mark för vidare etablering av fastighetsbeståndet.

Hagastaden är ett av kommunfullmäktige utpekat angeläget stadsbyggnadsprojekt. År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet, tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet om visionen för området runt Karolinska och Norra station. Den partsgemensamma visionen för det nya området Hagastaden anger att området ska bli en vetenskapsstad med fokus på hälsa där arbetsplatser, forskning och bostäder möter kultur och rekreation. En för Stockholm och Solna gemensam fördjupad översiktsplan antogs hösten 2008 av Stockholm respektive Solna. Den första detaljplanen, som omfattar de centrala delarna av området från ett kvarter väster om Solnabron fram till Norrtullplatsen, antogs av kommunfullmäktige 15 mars 2010. Samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela projektet.

Stockholms del i projekt Hagastaden rymmer ca 3 000 nya lägenheter, ca 13 000 nya arbetsplatser, nya parker, mötesplatser m.m. Projektet medför en bättre koppling mellan Stockholm och Solna och skapar innovativa miljöer för högre utbildning och forskning.

## Ärendet

AB Familjebostäder har erhållit markanvisning 2015-10-15 för motsvarande ca 150 byggrätter i kv. Algoritmen. Detaljplan 2009-02013-54, del 1-3, vann laga kraft den 2011-04-07. Detaljplanarbetet är därmed avklarat och projektering till förfrågningsunderlag påbörjas.

Kvarteret Algoritmen inrymmer förutom bostadslägenheterna en infartsramp samt trapphus till Norra Stationsgaraget samt preliminärt två förskolor om 120 barn och en gruppbofastadsenhet. Stadsdelsförvaltningen ska ta beslut inom kort om förskolorna ska drivas i kommunal eller privat regi. Kvarteret ska också inrymma ett garage om två våningar för bostadslägenheternas behov (p-tal 0,5 + bilpool). Familjebostäder kommer att behöva samordna projekteringen och produktionen med Stockholm Parkering som bygger ett garage intill. Det är Stockholm Parkerings garage som fordrar en ramp och ett trapphus inom kv. Algoritmen. Dessa rättigheter kommer att hanteras genom servitut.

### **GEOGRAFISK OMRÅDE**

AB Familjebostäder innehar sex fastigheter i stadsdelen Vasastan om 68 bostadslägenheter och 31 lokaler. Kv Algoritmen bidrar till att öka allmännyttans svaga ställning i stadsdelen och bidrar till en mer blandad stad med olika upplåtelseformer.

Fastigheten upplåts med tomträtt.

### **PROJEKTETS MÅLSÄTTNING**

Lägenhetsfördelningen är ej fastställt ännu då projektering ej har påbörjats. Projektets målsättning inom ramen för gällande detaljplan är att inrymma en större andel smålägenheter om 1-2 rok.

### **TIDPLAN**

Byggverksamheten i området kommer under flera år att vara intensiv i Hagastaden. Tidplanen för Bolagets utbyggnad av Algoritmen ska samordnas med utbyggnaden av resten av Hagastaden. En särskild utbyggnadsordning och tidplan finns framtagen för Algoritmen som ska följas. Det kommer att krävas en detaljerad tids- och samordningsplanering på grund av kraftiga nivåskillnader om 10 meter inom kvarteret. Byggherrarnas entreprenörer inleder med att bygga grundkonstruktioner/källarvåningar för att därefter invänta Stadens entreprenörer som bygger angränsande gator och återfyller mot grundkonstruktionerna. Först därefter kan husentreprenaderna påbörjas enligt sedvanlig planering.

Enligt den tidsplanering som föreligger startar Familjebostäder med grundkonstruktionerna i augusti 2017, parallellt med grannens (Veidekke). Arbetena avseende grundkonstruktionerna planeras ta max 9 månader. Exploateringsavtal beslutas ca 1 år före byggstart, dvs sommaren 2016.

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2015-12-01
<i>Kommunfullmäktiges godkännande av inriktningen</i>	Q2 2016
Projektering	2015/2016
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Q2 2017
<i>Prel. Genomförandebeslut Kommunfullmäktige</i>	Ö3 2017
Prel. Upphandling	Q2 2017
Prel. Byggstart	2017-08-01
Prel. Inflyttning	Q2 2021

## EKONOMI

En tidig kalkyl bygger på information från Exploateringskontoret gällande bruttoareor för bostäder och lokaler. Uppgifterna anger 150 lägenheter inkl. en gruppbofastadsenhet och två förskolor samt övrig lokalyta för annan verksamhet. P-talet anges till 0,5. Möjlighet till köp av platser i externt parkeringsgarage utreds.

En uppskattning av produktionskostnaden har gjorts utifrån erfarenhetsvärden. Uppgifterna är preliminära då Familjebostäder ej deltagit under detaljplaneskedet och ej ännu påbörjat sin projektering.

Total produktionskostnad om 643 mnkr inkl. moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 48 tkr/kvm BOA/LOA<sup>1</sup> i 2015-års penningvärde. Detta är utifrån Familjebostäders erfarenhetstal från tidigare nybyggnadsprojekt en fullt realistisk produktionskostnad.

Erforderlig normhyra<sup>2</sup> för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 2 177 kr/kvm BOA. Detta är en realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

Poster	Kostnad i SEK	Kommentarer
Utvecklingskostnader	20 000 000	
Byggnation	623 000 000	
<b>Summa</b>	<b>643 000 000</b>	

<sup>1</sup> bostadsarea

<sup>2</sup> 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.

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.

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram samt så ska allt byggmaterial bedömas enligt Byggvarubedömningen. Enl. företagsbeslut ska samtliga nyproduktionsprojekt projekteras med målsättning Miljöbyggnad Silver.

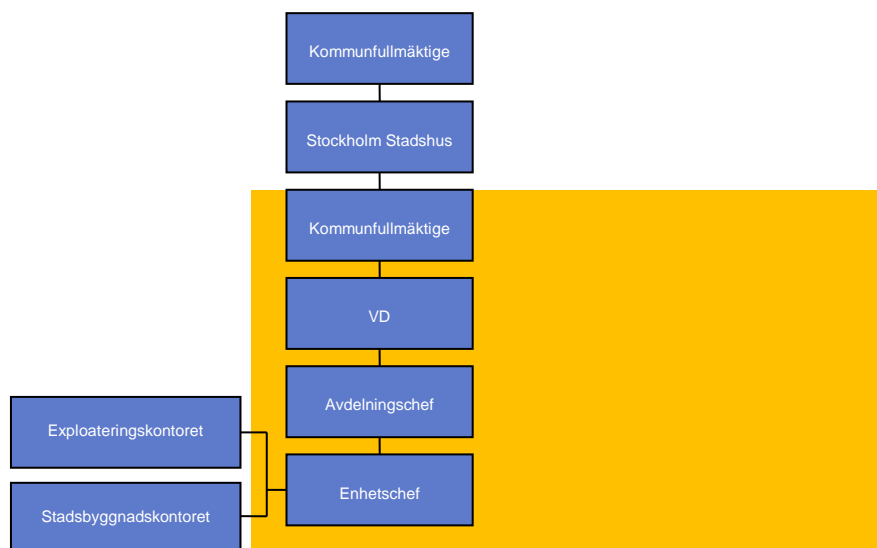
## RISKER

- De inflyttande hyresgästerna kommer att bo intill bullrande byggarbetsplatser under flera år.

-Trång plats och snäv tidplan med avbrott mellan källarvåning (etapp 1) och resterande bebyggelse (etapp 2). Mellan etapperna ska Explo bygga ut gatorna.

- Liten gård om 1000 kvm som ska samnyttjas med två förskolor.

## ORGANISATION



## **Ärendets beredning**

Ärendet handläggs av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

## **Bolagets analys och bedömning**

Vasastan är en stadsdel där AB Familjebostäder i nuläget har ett begränsat antal fastigheter. Ett tillskott av bostäder i Vasastan stärker allmännyttans ställning i en del av Staden där allmännyttans andel är låg. Projektet bidrar till att skapa en mer blandad stad där olika upplåtelseformer finns representerade. Projektet ökar människors valfrihet med avseende på olika upplåtelseformer. Det är glädjande att det är bolagets första hyresrätter inom Hagastaden.

## **Bilagor**

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl