



ÄRENDE NR 13  
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2016-12-06  
DNR 2016/1437-1.2.1

HANDLÄGGARE

Kjerstin Skoglund  
Projektutvecklare  
Tfn 08-737 21 22  
Kjerstin.skoglund@familjebostader.com

## Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Filmen, Bandhagen

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation av 58 bostäder i Stockholmshus i kv. Filmen i Bandhagen till en total investeringsutgift om 125 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

Projektet är ett av bolaget utpekade i *Stockholmshus*, för vilket bolaget erhöll markanvisning våren 2016. Den planerade nybyggnationen omfattar 58 st. bostadslägenheter fördelade i lamellhus om 4-5 våningar vardera. Bebyggelsen i Bandhagen planeras uppföras längs med Björksundsslingan, samt inom Familjebostäders befintliga tomträttsfastighet Gulskivan 1. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q3 2018 med ett färdigställande 2020.

Då detaljplanearbetet för de två etapperna ännu pågår, är utformningen av byggnader och utemiljö fortfarande under utarbetande.

## Bakgrund

Familjebostäder har i uppdrag att bidra till det av Staden antagna nyproduktionsmål om minst 40 000 nya bostäder till år 2020. Bolaget ska även arbeta aktivt för en hyresbostadsmarknad som är tillgänglig för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden ska prioriteras.

I syfte att öka produktionstakten och sänka produktionskostnaderna för nyproducerade hyreslägenheter har bolaget, Stockholmshem och Svenska Bostäder tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret, utvecklat ett koncept och en process för bostadsbyggande kallat Stockholmshusen. Målet är att Stockholmshusen ska leva upp till stadens högt ställda miljö- och tillgänglighetskrav. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för att säkerställa att husen även håller en god arkitektonisk kvalitet.

## Ärendet

Markanvisningen omfattar nybebyggelse om totalt 58 st. bostadslägenheter i ett s.k. Stockholmshusprojekt. Bostäderna är fördelade på i lamellhus om 4-5 våningar vardera. Huskropparna kommer att placeras enligt situationsplanen nedan. Vid placeringen av husen kommer stor hänsyn tas till rådande markförhållanden och anpassning ske till omgivande bebyggelse, berghällar och träd i möjligaste mån.

Inom den befintliga tomträttsfastigheten Gulskivan 1 kommer en befintlig byggnad att behöva rivas, vilken i dagsläget inrymmer en gruppbostad. En elnätstation längs Björksundsslingan behöver även flyttas, samt ny markparkering anläggas.

### *Projektets lägenhetssammansättning*

Projektet följer de framtagna riktlinjer för vilka planlösningar som ska gälla för Stockholmshusen och fördelningen kommer i enlighet med denna att vara tre lägenheter per våningsplan av typerna 1,5 rok, 3 rok och 4 rok. En viss anpassning kommer att ske i entréplanet utifrån behovet av utrymme för teknik, cyklar m.m.

### *Målgrupper*

Målgruppen för projektet är yngre personer, singelhushåll, par med eller utan barn samt familjer med barn boende hos sig varannan vecka. Då andelen fyror i området i dagsläget är lågt förväntas även en målgrupp vara de familjer som redan bor i området men som önskar utökat antal rum.

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
1,5 RoK	19 st	35kvm	33 %
2 RoK	0st	0kvm	0%
3 RoK	20 st	74kvm	34 %
4 RoK	19 st	91kvm	33 %
5 RoK	0st	0kvm	0%
<b>Summa</b>	<b>58 st.</b>	<b>Ca 3900 kvm</b>	<b>100 %</b>
<b>Lokaler</b>	<b>0 st.</b>	<b>0kvm</b>	<b>0%</b>
<b>Garage-/P-platser</b>	<b>24 st.</b>	<b>kvm</b>	<b>%</b>

### *Parkering*

Stockholmshusen ska endast i undantagsfall ha garage och i det berörda projektet löses parkeringsfrågan genom mindre markparkeringar i området. Dessa ska utformas med stor omsorg för att skapa en fin helhetsmiljö för de boende, men även för grannar och förbipasserande. För att minimera parkeringstalet kommer man att i projektet arbeta med vissa mobilitetslösningar såsom bilpool, information om kollektivtrafik, tvättmöjligheter för cyklar m.m.

### **GEOGRAFISKT OMRÅDE**

Projektet Filmen ligger i Bandhagen som är en stadsdel med främst flerbostadshus. Bandhagen har ca 6 400 invånare och något färre skolbarn än övriga stadsdelar i Stockholm, men däremot fler unga vuxna och äldre ensamstående. Bolaget är det största allmännyttiga bostadsbolaget i stadsdelen med ett innehav om 975 bostadslägenheter. Tunnelbanan går rakt genom stadsdelen och mellan den planerade nyproduktionen och tunnelbanestationen Bandhagen är det 5 – 10 minuters promenad. Det finns cykelvägar både mot Farsta centrum och in mot staden. Vid Bandhagens tunnelbanestation finns ett litet nyligen uppfräschat stadsdelscentrum med en del affärer, restauranger och caféer.

Det finns förskolor och grundskolor i närområdet och en stor parklek. Inne på Gulskivan 1:s gård finns lekplatser, vilka dock troligen måste flyttas för att ge plats åt den planerade bebyggelsen.

### **PROJEKTETS MÅLSÄTTNING**

Projektutvecklingsavdelningen ska genom projektet Filmen producera 58 st. bostadslägenheter till en beräknad kostnad om 125 mkr. Projektet ska byggstarta Q3 2018.

### **TIDPLAN**

<b>Aktivitet</b>	<b>Datum</b>
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2016-12-06
Projektering	Q3 2017
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Q1 2018
Prel. Byggstart	Q3 2018
Prel. Inflyttning	2020

### **EKONOMI**

En kalkyl för Stockholmshusen är framtagen med en tidig prisindikation från ramavtalad entreprenör. Total produktionskostnad beräknas till 125 mkr.

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

Poster	Kostnad i SEK	Kommentarer
Köpeskilling	-	Tomträtt
Utvecklingskostnader	13 mnkr	
Rivning/sanering	-	
Exploateringskostnader	-	Tomträtt
Byggnation	112 mnkr	
<b>Summa</b>	125 mnkr	Produktionskostnad inkl. moms

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

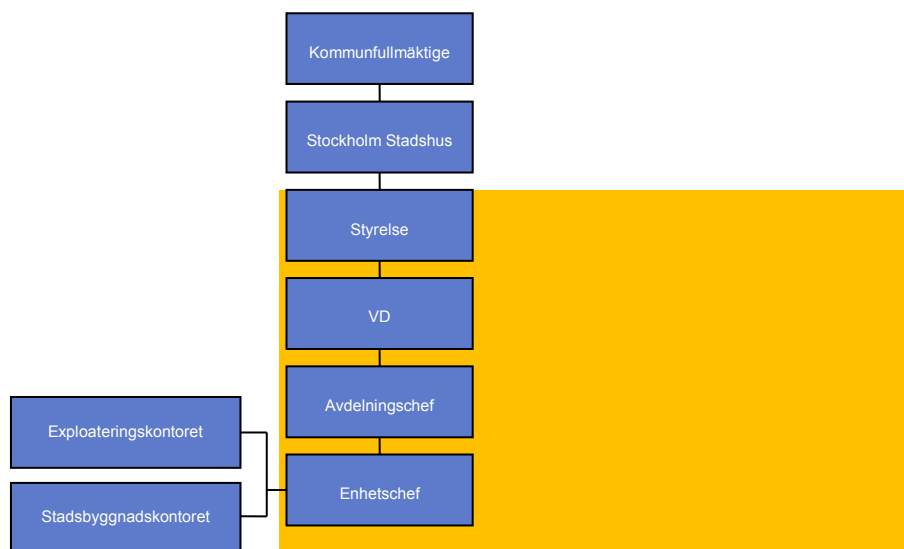
### MILJÖ

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

### RISKER

Såsom med de flesta nyproduktionsprojekt riskerar det att bli opinion mot den nya bebyggelsen, då främst från de boende i närheten som påverkas under byggtiden, men också på längre sikt. Det är viktigt hur projektet kommuniceras och då det under detaljplaneskedet är Stadsbyggnadskontoret som äger processen och fattar besluten bör vi göra det i nära samarbete med deras kommunikation.

### ORGANISATION



### Ärendets beredning

Projektet handläggs av bolagets projektutvecklingsavdelning.

## **Bolagets analys och bedömning**

Familjebostäder kan med projektet, Filmen, tillskapa 58 nya hyresrätter i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgänglighet till allmänna kommunikationer där en nyproduktion samtidigt kan bidra positivt till stadsdelens utveckling.

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

## **Kommunikation**

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas för att säkerställa att kommunikationen med hyresgästerna sker på bästa möjliga sätt.

## **Uppföljning**

Projektet kommer att följas upp löpande och rapporteras till styrelsen likt övriga projekt i samband med budget och bokslut.

## **Bilagor**

1. Bildbilaga
2. Bilaga Investeringskalkyl (sekretess)

# Bilaga 1

II

