



ÄRENDE NR 14
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2016-12-06
DNR2016/1434-1.2.1

HANDLÄGGARE

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

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Pucken, Västertorp

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i Pucken, som omfattar 80 bostäder i Stockholmshus till en total investeringsutgift om 172 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 utpekat Stockholmshusprojekt och ingår i den tredje markanvisningsetappen och omfattar 80 st. bostadslägenheter. Projektet planeras på obbyggd mark mellan Västertorpsvägen och E4:an i Västertorp. Utredning kommer att göras i tidigt skede avseende eventuella risker förenade med transport av farligt gods och buller från E4:an. Om dessa kan hanteras inom projektet kan markanvisningen utökas till att omfatta fler bostäder. Parkering kommer att erbjudas hyresgästerna på mindre markparkeringar.

Projektet planeras för en möjlig byggstart Q3 2018 med ett färdigställande 2020.

Bakgrund

Familjebostäder har i uppdrag att bidra till det av Staden antagna nyproduktionsmålet 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.

Marken för Stockholmshusen fördelas i olika etapper. Två etapper är fördelade till byggbolagen och ramavtalade entreprenörer. Detaljplanearbete pågår och konceptets olika delar håller på att ta form såsom planlösningar, fasaduttryck och utemiljö. Ännu är inte allt klart utan processen pågår för att forma Stockholmshusen. Detta ärende gäller fördelning av mark för Stockholmshusen i etapp 3.

Ärendet

Markanvisningen omfattar nybebyggelse om totalt 80 st. bostadslägenheter i ett s.k. Stockholmshusprojekt.

Bakgrund till projektet

Markanvisningen omfattar 80 st. bostadslägenheter. Riskanalys och bullerutredningar ska göras i ett tidigt skede för att utreda hur nära E4 det är möjligt att bygga och om det är möjligt att bygga ytterligare antal bostäder i området.

Projektidé

Projektet består av trapphusenheter i 4- 5-våningslameller vilka ska placeras ut i söder om Västertorpsvägen mot E4:an. Formation, placering och antal huskroppar kommer att fastställas först under detaljplanarbetet, då riskanalys och bullerutredning genomförts. Byggnaderna planerar ha trästommar med putsade fasader vilket ska vara kännetecknande för Stockholmshusen. Vid placeringen av husen kommer stor hänsyn tas till rådande markförhållanden och anpassning ske till omgivningen i möjligaste mån.

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 r o k, 3 r o k och 4 r o k. En viss anpassning kommer att ske i entréplanet utifrån behovet av utrymme för teknik, cyklar m.m.

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
1,5 rok	26 st	35 kvm	32,5 %
2 rok	0 st	0 kvm	0 %
3 rok	26 st	74 kvm	32,5 %
4 rok	28 st	91 kvm	35 %
5 rok	0 st	0 kvm	0 %
Summa	80 st	Ca 5400 kvm	%
Lokaler	0st	kvm	%
Garage-/P-platser	33 st	kvm	%

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.

Parkering

Stockholmshusen ska endast i undantagsfall ha garage och här löses parkering med små markparkeringar mellan husen. Tanken är att de ska utformas med stor omsorg och vara väl omhändertagna 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 bilpool, information om kollektivtrafik, tvättmöjligheter för cyklar m.m.

GEOGRAFISKT OMRÅDE

Projektet Pucken ligger i Västertorp som är en stadsdel med ca 7 200 invånare. Det är fler unga vuxna än i övriga stadsdelar i Stockholm, men färre skolbarn. Stadsdelen domineras av flerbostadshus med ca 3 800 bostadslägenheter, Familjebostäder innehar fyra tomträttsfastigheter i Västertorp med 247 bostadslägenheter. Den största fastigheten med 88 bostadslägenheter är byggd 2009 och övrigt bestånd på 40-och 50-talet. Det finns alltså en stor andel 2:or i området.

Tunnelbanan går rakt genom stadsdelen och från projektet till tunnelbanestation Västertorp är det 5 – 10 minuters promenad. Resan med tunnelbanan till T-centralen tar 17 minuter. Det finns cykelvägar in mot staden och till Hornstull.

Västertorp har vid tunnelbanestationen ett stadsdelscentrum med mataffärer, frisör, caféer, restauranger, apotek och en del andra mindre butiker. I stadsdelen finns även en idrottshall med simhall.

Det finns flera förskolor och grundskolor i området. Västertorpsskolan ligger på andra sidan Västertorpsvägen från projektet sett, där även en lekplats finns.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Projektutvecklingsavdelningen ska genom projekt Pucken producera cirka 80 st. bostadslägenheter till en kostnad på ca 172 mkr. Projektet ska byggstarta Q3 2018.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2016-12-06
Projektering	Q3 2017
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Q2 2018
Prel. Byggstart	Q3 2018
Prel. Inflyttning	2020

EKONOMI

En kalkyl för Stockholmshusen är framtagen med en tidig prisindikation från ramavtalad entreprenör. Total produktionskostnad uppskattas till 172 mkr.

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

Poster	Kostnad i SEK	Kommentarer
Köpeskilling	-	Tomträtt
Utvecklingskostnader	17 mnkr	
Rivning/sanering	-	Ej aktuellt
Exploateringskostnader	-	Tomträtt
Byggnation	155 mnkr	
Summa	172 mnkr	Produktionskostnad inkl. moms

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

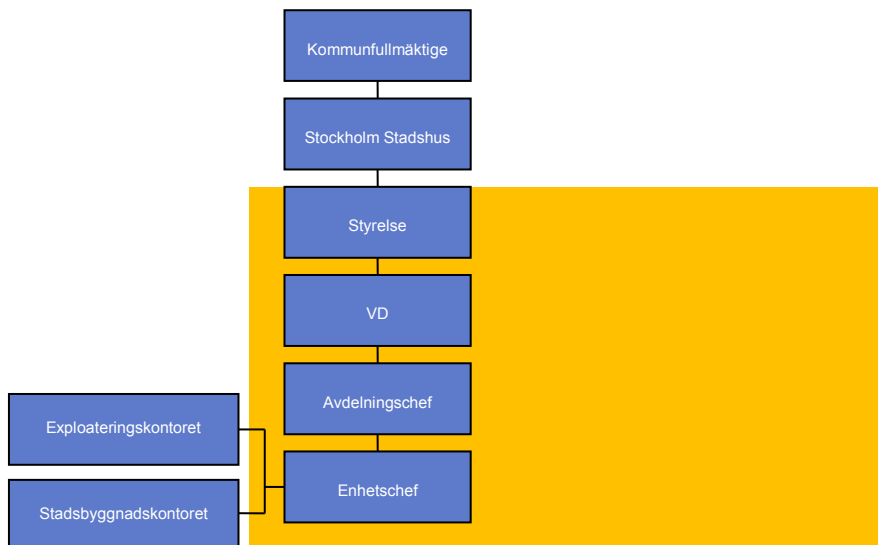
MILJÖ

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 utbyggnaden men också på längre sikt. Det är viktigt hur projektet kommuniceras men då det under detaljplaneskedet är Stadsbyggnadskontoret som äger processen och fattar besluten bör vi göra det i nära samarbete med deras kommunikation. Det finns också risker för närheten till E4 men detta ska utredas under detaljplaneskedet.

ORGANISATION



Ärendets beredning

Projektet handläggs av bolagets projektutvecklingsavdelning.

Bolagets analys och bedömning

Bolaget kan med projektet, Pucken, tillskapa 80 st. hyresrätter i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgänglighet till allmänna kommunikationer där nyproduktion kan bidra positivt till stadsdelens utveckling. Nyproduktionen utförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då bolaget redan har ett bostadsbestånd i området.

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. Bilaga 1 Bilder
2. Bilaga Investeringskalkyl (Sekretess)

Bilaga 1 bilder

