

**Handläggare**

Stadshus AB: Susanna Höglund  
Telefon: 08-508 29 758  
SLK: Ebba Agerman  
Telefon: 08-508 29 790

**Till**

Koncernstyrelsen och  
kommunstyrelsen

## **Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Säterhöjden i Rågsved**

### **Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut**

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Genomförandet av nyproduktion av ca 72 lägenheter och 147 studentbostäder, inom kv. Säterhöjden till en total investeringsutgift om 294 mnkr inkl. moms, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Genomförandet av nyproduktion av ca 72 lägenheter och 147 studentbostäder, inom kv. Säterhöjden till en total investeringsutgift om 294 mnkr inkl. moms, godkänns.
  2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Stadsdirektör /VD Stockholms Stadshus AB

### **Sammanfattning**

Projektet Säterhöjden omfattar 72 lägenheter och 147 studentbostäder i Rågsved. AB Familjebostäder är en etablerad fastighetsägare i Rågsved och det föreslagna projektet innebär en komplettering med nya bostäder genom en utveckling av kv. Säterhöjden. Målet med projektet är att skapa nya lägenheter av hög kvalitet, som ska bidra till utvecklingen av stadsdelen.

Upphandlingen av entreprenaden beräknas genomföras under hösten 2016 för att byggproduktionen ska kunna startas under 2017. Inflyttning beräknas till andra kvartalet 2018.

Produktionskostnaden för den nya bebyggelsen och markarbeten bedöms totalt uppgå till ca 294 mnkr inklusive moms. Projektet bedöms ge ett positivt investeringsresultat.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra kompletterande tillskott av hyreslägenheter där Familjebostäder finns etablerade redan idag. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i bolagets bostadsbestånd. Tillskottet av studentbostäder, som planeras i projektet, ser stadsledningskontoret och koncernledningen som mycket positivt.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet kommer att kräva en mycket god kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer. Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter att aviserade risker hanteras, så de inte avsevärt påverkar projektets tidsplan eller totalekonomi.

## **Bakgrund**

I vision 2040 - Ett Stockholm för alla - anges att det ska byggas 140 000 nya bostäder till 2030, varav 40 000 nya lägenheter byggas fram till 2020. Stadens bostadsbolag ska bidra till att uppnå detta mål genom nyproduktion av 2 500-3 000 lägenheter per år, varav AB Familjebostäder har som ambition att från 2019 successivt dubblera sin nyproduktion till 1 000 påbörjande lägenheter per år.

Projektet Säterhöjden, som omfattar 72 lägenheter och 147 studentbostäder, innebär en investering som bedöms vara strax under 300 mnkr. På grund av beloppet är så nära den gräns som gäller för stora projekt har Familjebostäder föreslagit att det ska godkännas av kommunfullmäktige. Projektet har i de tidigare skedena haft en mindre omfattning än 300 mnkr, vilket gör att det är först inför genomförandeskedet som beslut behandlas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

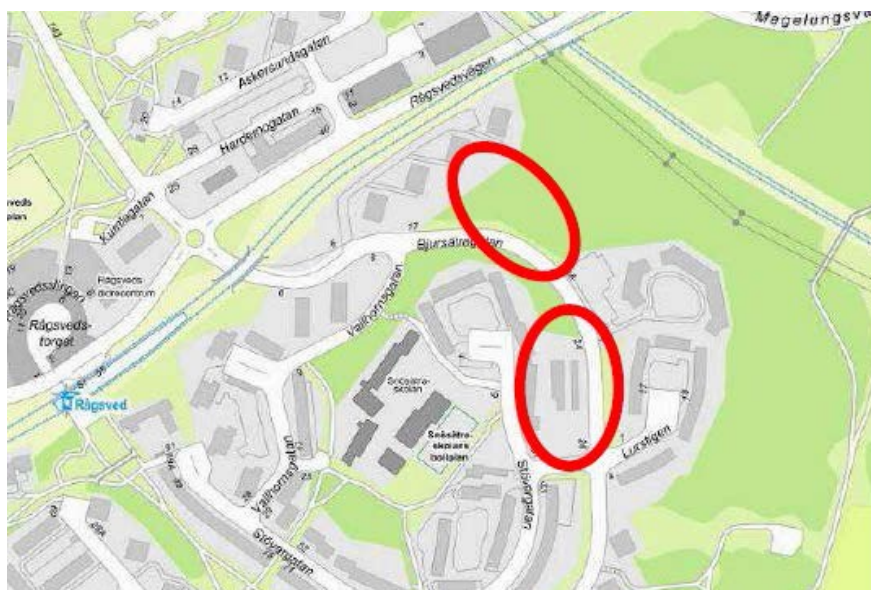
## Ärendet

### Mål och syfte

Familjebostäder är en etablerad fastighetsägare i Rågsved och har bland sina ägardirektiv att delta i visionsarbetet i Rågsved. Det föreslagna projektet innebär en komplettering med nya bostäder genom en utveckling av kv. Säterhöjden. Projektet planeras tillföra 72 lägenheter och 147 studentbostäder i Familjebostäders fastighetsbestånd, vilket ger ett bra tillskott för en effektiv förvaltningsorganisation.

### Den planerade bebyggelsen

Familjebostäder innehar idag tomträtten för fastigheten Säterhöjden 1 i Rågsved. Förslaget innebär ny bebyggelse bestående av studentbostadshus och flerbostadshus placerade utefter Bjursättragatan.



*Bild 1. Projektens läge*

På tomträtten finns idag två garagelängor, som planeras ersättas av sex lamellhus med lägenheter. För att kunna bygga de sex lamellerna har Familjebostäder ansökt om att få en kompletterande byggrätt på en del av grannfastigheten, Älvsjö 1:1, och därigenom utöka den befintliga tomträtten med ca 1 200 kvm.

Genomförandebeslut gällande AB  
Familjebostäders nyproduktion av bostäder  
i kv. Säterhöjden i Rågsved

Familjebostäder har därutöver ansökt om att få bygga två hus med studentlägenheter nordost om den befintliga tomträtten, på del av fastigheten Älvsjö 1:1 som upplåts med tomträtt.

Av de totalt planerade 219 lägenheterna är ca 75 procent mindre lägenheter eller studentlägenheter.

Projektets målsättning är att skapa nya lägenheter av hög kvalitet i Rågsved. Det ska bidra till utvecklingen av stadsdelen och kompletterar arbetet som Familjebostäder redan bedriver i området i samverkan med andra aktörer.

## Tidplan

Familjebostäder tog ett inriktningsbeslut under maj 2014 och genomförandebeslut togs därefter under maj 2016 av styrelsen, som föreslog att projektet skulle godkännas av kommunfullmäktige då det totala investeringsbeloppet ligger nära 300 mnkr.

Upphandlingen av entreprenaden beräknas genomföras under hösten 2016 för att byggproduktionen ska kunna startas under 2017. Inflyttning beräknas till andra kvartalet 2018.

## Ekonomi

Produktionskostnaden för den nya bebyggelsen och markarbeten bedöms totalt uppgå till ca 294 mnkr inklusive moms. Projektet bedöms ge ett positivt investeringsresultat.

## Organisation

Projektet kommer drivas av Familjebostäders projektutvecklingsavdelning, i samarbete med en projektgrupp som omfattar kompetenser inom IT, miljö, el och kommunikation.

## Risker

Projektets ekonomi kräver låga produktionskostnader eftersom betalningsviljan i Rågsved är relativt låg.

Studentbostäder är inte beprövat i Rågsved, men marknaden bedöms vara bra.

Stockholm Vatten har en ledning mellan husen i område 2 som kan utgöra en risk.

Dagvattenhanteringen för området är problematisk p.g.a. läget vid en banvall.

## Miljö

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram, men på grund av snäva ekonomiska ramar kan projektet ha svårt att klara att projekteras med målsättning Miljöbyggnad Silver.

## Uppföljning

Rapportering ska ske regelbundet till Familjebostäders styrelse och till Stockholms Stadshus AB i samband med bolagets ordinarie ekonomirapportering. Vid avvikelse eller på särskild begäran kan rapportering ske genom s.k. lägesredovisningar.

## Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Bostadsbyggandet är högt prioriterat. Fram till år 2030 ska 140 000 bostäder byggas, varav 40 000 ska byggas till år 2020. Särskilt byggandet av energieffektiva hyresrätter med rimliga hyror ska prioriteras.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra kompletterande tillskott av hyreslägenheter, i ett område där Familjebostäder finns etablerade redan idag. Detta ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i bolagets bostadsbestånd.

Tillskottet av studentbostäder, som planeras i projektet, ser stadsledningskontoret och koncernledningen som mycket positivt. Det ger förutsättningar för en ökad mångfald i området och möter det stora behov av studentbostäder som råder.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna och bruksvärdesystemet som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet kommer att kräva en mycket god kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer.

Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter att aviserade risker hanteras så de inte avsevärt påverkar projektets tidsplan eller totalekonomi.

Projektet med de två delarna utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen kommer följa bolagets föreslagna rapportering till styrelsen och ägaren enligt stadens metodik för uppföljning och styrning av stora projekt.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder
3. Investeringskalkyl Säterhöjden Lgh och Säterhöjden  
Studenthus AB Familjebostäder (SEKRETESS)