



## KONTAKT

Janne Marie Svarthumle  
Projektutvecklingsavdelningen  
Tfn 08-737 22 27

## Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Filmcimentet 4 (f.d. Reflexen), Bandhagen

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Filmcimentet 4, som omfattar 37 bostäder till en total produktionskostnad om 104 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Anette Sand  
VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

### Sammanfattning

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens mål om 40 000 nya bostäder till år 2020. Projektet utgör en del av bolagets mål att successivt öka bostadsproduktionen till 1 000 lägenheter per år. Genom nyproduktionen av bostäder inom kvarteret Filmcimentet 4 i Bandhagen, kan Familjebostäder tillföra 37 lägenheter i punkthusform i anslutning till utbyggd kollektivtrafik. Produktionskostnaden beräknas till 104 mnkr inkl. moms och byggstart planeras ske under tredje kvartalet 2017 och färdigställande första kvartalet 2019.

### OMFATTNING

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal P-platser
37	-	18



Illustration: Vy mot nordväst med bottenvåning och entré till parken (Bergkrantz arkitekter)

## Projektbakgrund

Familjebostäder har under senare år tillsammans med Besqab uppfört flera typhus i punkthusform. Hustypen passar bra in i bebyggelsestrukturen och är ett bra komplement till Familjebostäders äldre befintliga bestånd i det aktuella området. Lägenheterna är yteffektiva och välplanerade. Huset ligger intill entrén till en större park och det är gångavstånd till Högdalens tunnelbanestation med centrumanläggning och vårdcentral.

## Geografiskt område

Bandhagen är en klassisk tunnelbaneförort med bebyggelse från framförallt 50-talet, i vilket det finns möjlighet till förtätning. Området har under senare år genomgått ett generationsskifte och är nu attraktivt för framförallt unga vuxna och barnfamiljer.

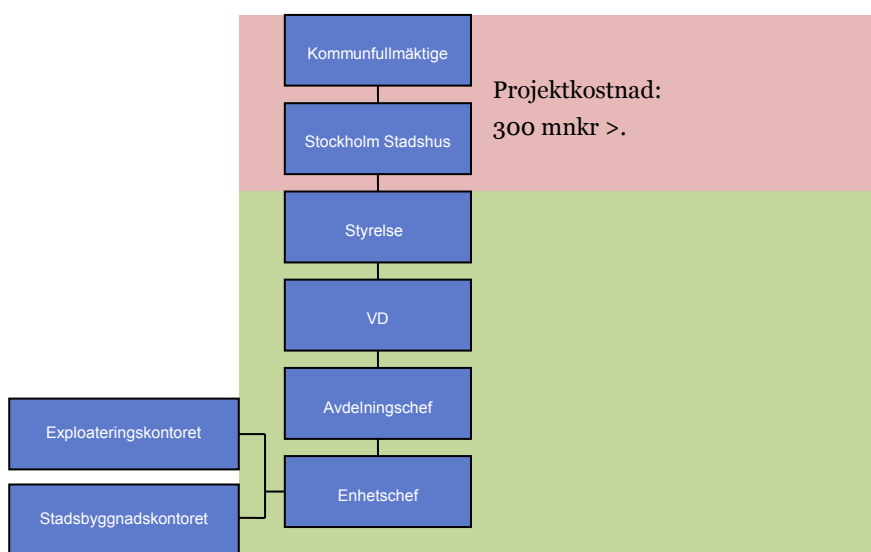


## Produktutformning

Det finns ett begränsat utbud av större lägenheter i området och efterfrågan på dessa, kan mötas med det tillskott på sådana som projektet ger. Nyproduktionen i kvarteret Filmcementet 4 omfattar uppförandet av ett punkthus i 11 våningar med totalt 37 lägenheter. Gestaltning utformas för att passa befintlig bebyggelse i området. Parkeringstalet är 0,5 och löses genom markparkering i direkt anslutning till huset. Gröna cykeltal tillämpas.

Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1 rok	0	0 %
2 rok	16	43 %
3 rok	8	22 %
4 rok	12	32 %
5 rok	1	3 %
Lokaler	0	0 %
<b>Totalt:</b>	<b>37</b>	<b>100 %</b>

## Organisation



## Tidplan

Milstöple	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	2014-08-26
Markanvisning	2012-11-16, tilläggsavtal 2014-09-26
Genomförandebeslut	2017-02-21
Prel. Byggstart	2017 Q3
Prel. Inflyttning	2019 Q1
Prel. Slutredovisning	2019 Q2

## **Ekonomi**

Total produktionskostnad beräknas till 104 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2017-års penningvärde, januari månad. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Bandhagen uppnås ett positivt resultat.

## **Kvalitetssäkring**

### **MILJÖKRAV**

Målsättningen för projektet är att fastigheten ska uppnå Miljöbyggnad Silver. Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m<sup>2</sup>/år (A temp) köpt värme enligt Stockholm Stads direktiv och Familjebostäders energistrategi.

### **PROJEKTRISKER**

Se risktabell bilaga 2.

## **Kommunikation**

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas för att säkerställa identifiering av intressenter och för projektet väsentliga frågor.

## **Rapportering**

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

## **Bolagets analys och bedömning**

Familjebostäder bedömer att projektet bidrar till att tillgodose behovet av kompletterande storleker på lägenheter i Bandhagen på ett sätt som harmonierar med omgivningen.

## **Bilageförteckning**

Bilaga 1      Investeringskalkyl (sekretess)

Bilaga 2      Risktabell (sekretess)