



## KONTAKT

Madeleine Schärman  
Projektutvecklingsavdelningen  
Tfn 08-737 22 31

## Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Ormlången, Årsta

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Ormlången som omfattar 96 studentbostäder och 1 förskola till en total produktionskostnad om 191 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 succesivt öka bostadsproduktionen till 1 000 lägenheter per år. Det finns en stor efterfrågan på studentbostäder och Familjebostäder kan med projektet, Ormlången, tillföra 96 nya studentbostäder och en förskola. Nybyggnationen sker i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgänglighet till allmänna kommunikationer till en total produktionskostnad om 191 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart september 2017 med ett färdigställande sommaren 2019.

### OMFATTNING

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
96	1	-



Illustration: Vy från Årstavägen. (Vera arkitekter)

## Projektbakgrund

Familjebostäder tecknade 2001 markanvisningsavtal för att tillsammans med JM och SBC utveckla bostäder inom Årsta 1:1 för ett område om 48 000 m<sup>2</sup>. Bolagen ska enligt avtalet med Staden fördela markområdet så att respektive bolag får en tredjedel av de totalt 1 000 byggrätterna.

Programmets syfte var att ange en inriktning för hur man skulle kunna ta tillvara de nya strukturer som skapades i och med att kraftledningen förlades genom Årsta tunnel och vägtunneln "Södra länken" öppnades för biltrafik. Den minskade trafikbelastningen i området innebar en möjlighet till exploatering längs med stadsmässiga gator. Programmet syftade även till att förbättra förbindelserna mellan Årsta, Valla gärde och Årstafältet.

Programområdet delades in i tre detaljplaneetapper varav etapp 1 har redovisats tidigare, där Familjebostäder planerar bygga drygt 180 lägenheter längs med Johanneshovsvägen nära station Linde. Detaljplanen för etapp 1 har vunnit laga kraft och produktion har påbörjats inom ramen för projektet Rösträknaren. För etapp 2, som detta projekt avser, antogs detaljplanen i september 2016. Inom Etapp 3, som är den sista etappen, planerar Familjebostäder uppföra ca 110 bostäder i form av Stockholmshus och detaljplanearbetet för dessa har nyligen påbörjats.

## Geografiskt område

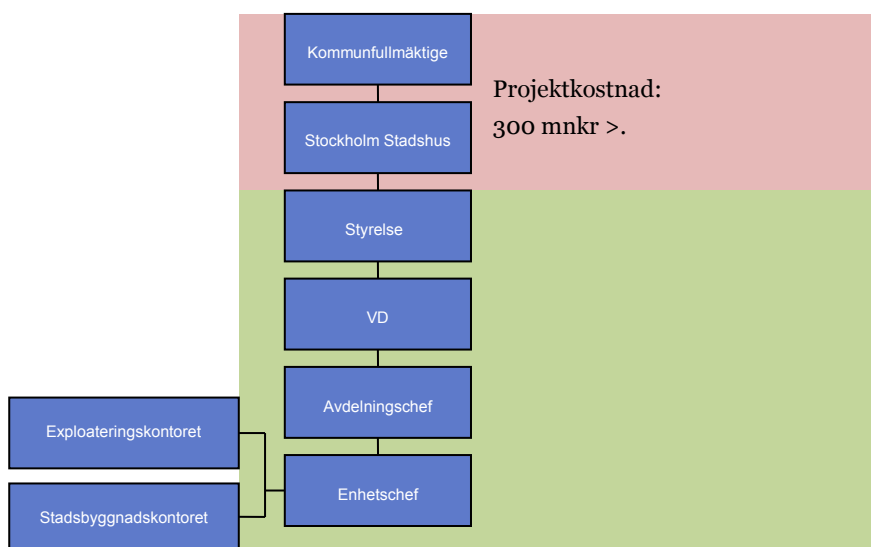
Området är beläget vid Årstavägen nära infarten till Årsta från Johanneshovshållet. Det är ca 400 m till Årsta torg, där service finns och endast 250 m till tågstationen Linde. Årstavägen trafikeras av buss och en busshållplats finns strax utanför kvarteret.

## Produktutformning

Bostadshuset omfattar 96 studentlägenheter om 1 r o k fördelat på två huskroppar i fem respektive nio våningar samt en souterrängvåning. Byggnaderna sammanlänkas via en låg del om en våning med uteplats för studenterna på taket. I entréplanet inryms gemensamma ytor för studenterna och där är även förskolan belägen. Bostäderna nås via ett entrétorg där det även finns möjlighet att anordna en handikapparkering. I övrigt planeras inte för några parkeringsplatser då det är studentbostäder. In- och utlastning, samt avfallshantering är föreslagna ske från en lastzon på Årstavägen.

Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1 R o K	96	100 %
Lokaler	1	
<b>Totalt:</b>	<b>97</b>	

## Organisation



## Tidplan

Milstöple	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	2014 Q2
Markanvisning	2001
Genomförandebeslut	2017 Q1
Prel. Byggstart	2017 Q3
Prel. Inflyttning	2019 Q2
Prel. Slutredovisning	2019 Q4

## **Ekonomi**

Total produktionskostnad beräknas till 191 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1 (sekretess), i 2017 års penningvärde, januari månad. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Årsta uppnås ett positivt resultat.

## **Kvalitetssäkring**

### **MILJÖKRAV**

Målsättningen för projektet är att fastigheten ska uppnå Miljöbyggnad Silver under förutsättning att det är förenligt med detaljplanen. Projektet ska uppfylla verifierat krav om max 55 kWh/m<sup>2</sup>/år (A temp) köpt värme enligt Stockholms Stads direktiv och Familjebostäders energistrategi.

### **PROJEKTRISKER**

Den högst identifierade risk som projektet har att hantera är att projektet är beläget ovanför Södra Länken. Det har under framtagandet av samrådshandlingen hållits en serie möten med Trafikverket för att fastställa genomförbarheten, utreda konsekvenser och förbereda det genomförandeavtal som kommer att slutas. Den identifierade risken är en väsentlig risk, d v s har ett värde över 12 enligt risktabellen, bilaga 2 (sekretess).

## **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 har vid fördelning av byggrätter erhållit ett område längs med Årstavägen som ansågs passa bra för studentbostäder. Genom projektet tillförs inte bara 96 nya studentlägenheter, utan även förskoleplatser för ca 100 barn. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg. Familjebostäders VD och ledningsgrupp rekommenderar därför styrelsen att fatta beslut i enlighet med förslaget.

## **Bilageförteckning**

Bilaga 1      Investeringskalkyl (sekretess)

Bilaga 2      Risktabell (sekretess)