



HANDLÄGGARE

Pia Ninche
Projektutvecklare
Tfn 08-737 22 09
pia.ninche@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Prästgårdshagen 1, Älvsjö

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv Prästgårdshagen 1, som omfattar 70 studentbostäder till en total investeringsutgift om 86 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.

Lars Björk
tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Prästgårdshagen 1 omfattar nybyggnation av ca 70 studentbostäder och en lokal till en total investeringsutgift om 86 mnkr inkl. moms. Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder har flera fastigheter i närheten och nya som kommer att uppföras. Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö bedöms projektet uppnå ett positivt resultat. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q3 2016 med ett färdigställande Q2 2018.

Bakgrund

Familjebostäder har i uppdrag att bidra till att fler hyresrätter och studentbostäder byggs i Stockholm. För att uppnå en hög nyproduktionstakt behöver bolaget försäkra sig om ett tillskott av byggbar mark genom såväl markanvisningar som genom förvärv.

En nyproduktion i Prästgårdshagen ligger väl i linje med bolagets uppdrag och intentionerna i översiktsplanen för Stockholm, Promenadstaden, om att bygga staden inåt. En mer koncentrerad stad utvecklas då redan exploaterad mark förtätas och återanvänds för ny bebyggelse och nya verksamheter. En tät struktur ger underlag för en effektiv kollektivtrafikförsörjning med kortare resvägar och främjar en bilfri vardag.

Ärendet

Prästgårdshagen är en komplettering med studentbostäder inom egen fastighetsmark i Älvsjö. Idén uppkom då programmet för Kabelverket 2 (numera Kabelverket 7 och 8) och Sandaletten 1 togs fram 2012. Stadsbyggnadskontoret ansåg att det skulle passa bra med ett hus i korsningen Armborstvägen/Götalandsvägen som kommer att bli porten till nya Älvsjöstaden. Familjebostäder ansökte om en markanvisning för platsen i juni 2013, den mottogs positivt både från stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret och den 13 november 2014 beslutade exploateringsnämnden att markanvisa Familjebostäder 70 studentbostäder enligt framtaget förslag.

Planarbetet har påbörjats, ett start-PM antogs av stadsbyggnadsnämnden i april 2014 och plansamråd 3 dec – 23 jan 2014. Prästgårdshagen ingår i samma detaljplan som Sandaletten (detaljplan 2) som är en kontorsfastighet. Familjebostäder förvärvade tillsammans med JM i september 2012 för att utveckla bostäder.

Kvarteret som idag rymmer ett kollektivhus kompletteras med ett studentboende i hörnet Götalandsvägen/Armborstvägen på 6 våningar. Studenthuset distanserar sig från kollektivhuset och placeras i tomtgräns med entré från hörnet samt en lokal som vänder sig mot korsningen. Gården mellan kollektivhuset och studentboendet omgestaltas och uppgraderas. Mot gården och det befintliga kollektivhuset får huset en entrebalkong som ges en lätt gestaltning. Ingen egen

parkering är planerad utan garaget som byggs i Sandaletten samnyttjas med för studentboendet som har ett parkeringstal på 0,1.

GEOGRAFISK OMRÅDE

Prästgårdshagen ligger i Solberga inom utvecklingsområdet Älvsjöstaden. Norr om fastigheten ligger Solbergaskogen som är ett populärt rekreativsområde samt utvecklingsområdet Kabelverket och nordost om fastigheten finns Sandaletten som ingår i samma detaljplan.

I Älvsjö centrum som är ca 10 min gångväg bort finns pendeltågstation och bussar, en busshållplats finns rakt utanför fastigheten på Götalandsvägen och i området planeras för en tvärbana.

I Älvsjö finns service i form av matvarubutik, gym, restaurang och café. Service planeras även inom Kabelverket (detaljplan 1) och några mindre lokaler tillkommer även inom Sandaletten (detaljplan 2).

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Projektet har följande lägenhetsfördelning;

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
1 RoK	70 st	1 820 kvm	100%
2 RoK	-		
3 RoK	-		
4 RoK	-		
5 RoK	-		
Summa	70 st	1 820 kvm	100%
Lokaler	1 st	166 kvm	
Garage-/P-platser	-		

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2015-02-10
<i>Kommunfullmäktiges godkännande av inriktningen</i>	-
Projektering	Q1 2016
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Q2 2016
<i>Prel. Genomförandebeslut Kommunfullmäktige</i>	-
Prel. Upphandling	Q3 2016
Prel. Byggstart	Q3 2016
Prel. Inflyttning	Q2 2018

EKONOMI

Total produktionskostnad om 86 mnkr inkl. moms, uppskattas enligt förutsättningar ovan, till ca 43 000 kr/kvm BOA¹ i 2014-års penningvärde.

Erforderlig normhyra² för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1500 kr/kvm BOA. Detta är en realistisk hyra och produktionskostnad utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

Poster	Kostnad i SEK	Kommentarer
Köpeskilling		Tomträtt
Utvecklingskostnader	10 mnkr	Inkl moms
Rivning/sanering	-	Ej aktuellt
Exploateringskostnader	-	Ej aktuellt
Byggnation	76 mnkr	Inkl moms
Summa	86 mnkr	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.

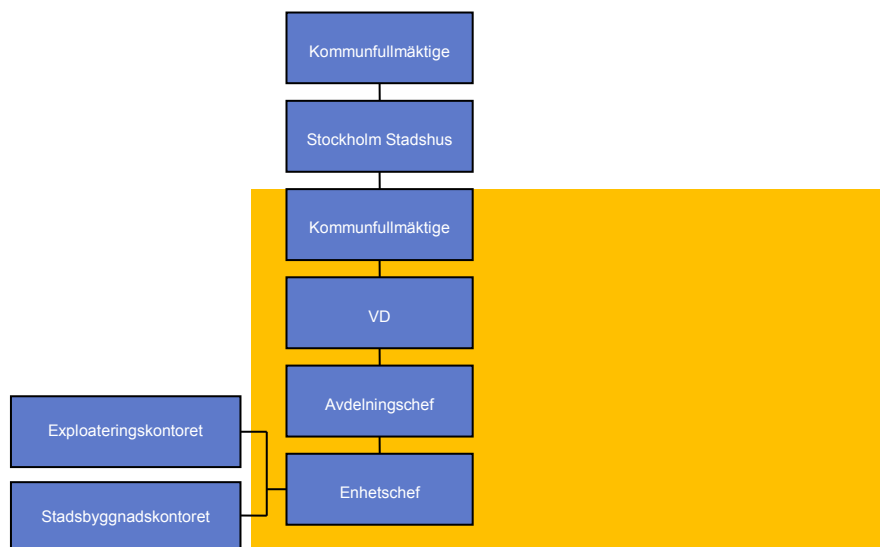
RISKER

Att projekt överklagas är inte ovanligt i utvecklingen och framväxten av nya bostäder. I händelse av att detta sker står bolaget risken att inte med tänkt tidsplan kunna erbjuda nya hyresrätter till bostadsmarknaden.

¹ bostadsarea

² För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2014-års penningvärde.

ORGANISATION



Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Familjebostäder kan med projektet, Prästgårdshagen, tillskapa 70 nya studentbostäder och en lokal i ett väletablerat uppskattat område med god tillgänglighet till allmänna kommunikationer. En nyproduktion i Prästgårdshagen ligger väl i linje med bolagets uppdrag och intentionerna i översiktsplanen för Stockholm, Promenadstaden, om att bygga staden inåt.

Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder har flera fastigheter i närheten och nya som kommer att uppföras.

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

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl

Bildmaterial



