



HANDLÄGGARE

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

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av studentbostäder inom Midsommarkransen, Hägersten

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation av studentbostäder i Midsommarkransen som omfattar 31 studentbostäder till en total investeringsutgift om 47 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

Midsommarkransen omfattar nybyggnation av ca 31 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 47 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q1 2019 med ett färdigställande Q3 2020.

Bakgrund

Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, och därefter 1000 lägenheter per år i enlighet med den så kallade 40k satsningen som innebär minst 40 000 nya bostäder till år 2020. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till en marknad där hyresbostäder är tillgängliga för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras. Genom såväl markanvisningar som förvärv säkerställer bolaget ett fortsatt tillskott av byggbar mark för vidare etablering av fastighetsbeståndet.

Ärendet

I augusti 2014 beslutade Familjebostäder för att ställa upp i markanvisningstävlingen som exploateringskontoret bjudit in till. Tävlingsuppgiften var att skapa billiga och yteffektiva bostäder som unga har råd att efterfråga. I slutet av september lämnades tävlingsbidraget "Kransen" in som tagits fram i samarbete med Origo arkitekter. Juryn som bestod av representanter från exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret valde Familjebostäders förslag till vinnare vilket meddelades i december 2014. Beslut om markanvisning till Familjebostäder togs i exploateringsnämnden i april 2015.

Projektet omfattar 30 studentbostäder samt en så kallad bolokal som är något större och placerad på bottenvåningen med möjlighet till lokal i lägenheten. I sammanställning och kalkyler räknas bolokalen som bostad.

Det planeras för två parkeringsplatser samt 45-50 cykelplatser.

GEOGRAFISK OMRÅDE

Området ligger på Tellusborgsvägen mitt emot Brännkyrkahallen med Midsommarkransens tunnelbane hållplats endast ca 200 meter bort (se bilaga 1). Platsen är kuperad, idag finns där en elnätstation som kommer att flyttas. Längs Tellusborgsvägen finns flerbostadshus i 3-4 våningar medan det i söder angränsar till ett villaområde. Aspudden och Midsommarkransen ligger inom det område som Promenadstaden, översiktsplan för Stockholm, pekar ut som den centrala stadens utvidgning. Jämfört med innerstaden är stadsdelen här glest bebyggda och målet är att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig, levande stadsmiljö. Det finns ett program framtaget för Aspudden-Midsommarkransen som visar på flera möjliga områden att bebygga varav vissa är markanvisade och denna plats är en av dem som framgick i programmet som lämpliga platser att bebygga. Programmet godkändes i stadsbyggnadsnämnden i april 2013.

I stadsdelen Midsommarkransen bor en större andel 25-45 åringar jämfört med hela Stockholm Stad, antalet små barn under 7 år är också större än övriga Staden. Merparten av de drygt 6000 bostäder som finns i Midsommarkransen är i flerbostadshus. Det är i princip lika många bostadsrätter som hyresrätter och

Familjebostäder har idag 184 bostäder i området. Området är attraktivt med närheten både till allmänna kommunikationer och till innerstaden.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Projektutvecklingsavdelningen ska genom projekt Midsommarkransen producera 31 lägenheter till en kostnad som uppgår till max ca 47 mkr. Projektet ska slutföras senast den Q3 2020.

Projektet har följande lägenhetsfördelning;

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
1 RoK	30 st	30-34 kvm	97%
1 RoK + lokal	1 st	50 kvm	3%
2 RoK	- st	- kvm	
3 RoK	- st	- kvm	
4 RoK	- st	- kvm	
5 RoK	- st	- kvm	
Summa	31 st	1004kvm	
Lokaler	-st	-kvm	
Garage-/P-platser	2 st	-kvm	

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2015-09-29
Projektering	Q2 2018
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Q3 2018
Prel. Upphandling	Q3 2018
Prel. Byggstart	Q1 2019
Prel. Inflyttning	Q3 2020

EKONOMI

En tidig kalkyl bygger på aktuell skiss med 31 studentlägenheter.

Total produktionskostnad om 47 mnkr inkl. moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 46 500 kr/kvm BOA¹ i 2015-års penningvärde. Detta är utifrån Familjebostäders erfarenhetstal från tidigare nybyggnadsprojekt en relativt hög produktionskostnad, orsaken är att projektet är litet och små lägenheter är dyrare att producera.

¹ bostadsarea

Erforderlig normhyra² för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1 600 kr/kvm BOA. Detta är en realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

Poster	Kostnad i SEK	Kommentarer
Köpeskilling	-	Tomträtt
Utvecklingskostnader	7 mnkr	
Rivning/sanering	-	Tomträtt
Exploateringskostnader	-	Tomträtt
Byggnation	40 mnkr	inkl moms
Summa	47 mnkr	

Efter laga kraft vunnen detaljplan och efterföljande projektering kan ny kalkyl presenteras styrelsen inför genomförandebeslut.

MILJÖ

Inga kända miljörisker finns i projektet.

Projektet kommer att projekteras för att klara miljöklassning silver.

Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

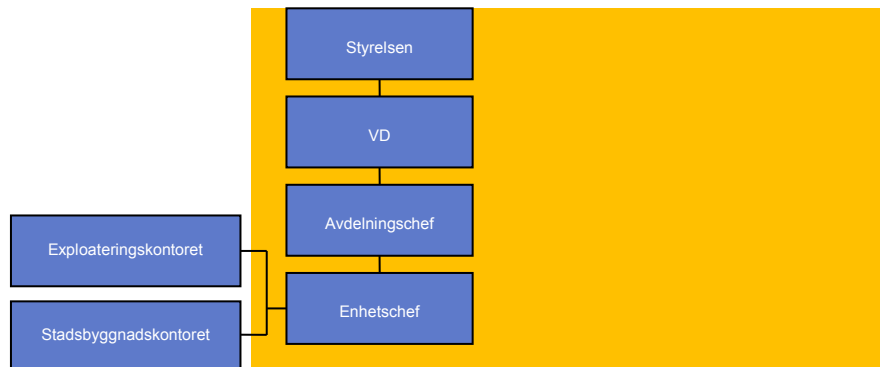
RISKER

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.

Projektet är litet och förändringar eller okända förutsättningar kan ge en stor påverkan på utfallet. Projektet bör därför utredas noga och kalkyl tas fram i tidigt skede för att säkerställa projektets resultat.

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

Projektet handläggs av bolagets projektutvecklingsavdelning.

Bolagets analys och bedömning

Familjebostäder kan med projektet, Midsommarkransen, tillskapa 31 nya studentbostäder i ett väletablerat uppskattat område med god tillgänglighet till allmänna kommunikationer.

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

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl

BILAGA 1 BILDMATERIAL



Bild 2. Karta över området



Bild 2. Situationsplan



Bild 3. Visionsbild