



HANDLÄGGARE

Fredrik Ljungholm

Projektledare

Tfn 08-737 22 72

Fredrik.ljungholm@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Giggen 25, Tallkrogen Enskede

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv Giggen 25, som omfattar 75 bostäder till en total investeringsutgift om 214 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Anette Sand
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

I samband med att Fortum slutade nyttja panncentralen på fastigheten Giggen 25 för reservvärme började Familjebostäder utreda vad lokalerna ska användas till istället. Arbetet mynnade ut i ett förslag där panncentralen rivs och ersätts med nyproducerade flerfamiljshus.

Giggen 25 omfattar nybyggnation av 75 st lägenheter till en total investeringsutgift om 214 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för byggstart 2016 och ett färdigställande kring årsskiftet 17/18.

Bakgrund

Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att 2017 trappa upp byggtakten ytterligare till 1000 bostäder per år 2019. Det utökade målet förstärker ytterligare bolagets position som nyckelspelare i bostadsförsörjningen av det växande Stockholm och ställer höga krav på ett effektivt ackvisitionsarbete som säkerställer byggbar mark i jämn takt. 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.

Ärendet

HISTORIK

Längs Kaggeholmsvägen i Tallkrogen ligger fastigheten Giggen 25, på fastigheten ligger förutom bostäder en panncentral som till stor del använts som reservvärmecentral av Fortum. Sedan några år avvecklade Fortum sin verksamhet i panncentralen och lokalerna har sedan dess stått oanvända. 2012 föddes en projektidé att antingen omvandla panncentralen till bostäder eller att riva panncentralen och bygga nya bostäder. Svårigheter med miljöfarliga ämnen i panncentralen kombinerat med möjligheten att tillskapa fler lägenheter med nyproduktion gjorde att inriktningen blev nyproduktion.

GESTALTNING

Totalt kan 75st lägenheter byggas. Tanken är att de nya husen ska bli en naturlig förlängning av de redan befintliga husen från 50-talet längs Kaggeholmsvägen, ett punkthus ska även uppföras på innergården. Sammanlagt byggs fem nya hus varav tre är hopbyggda. Husen planeras bli fem våningar och alla kommer sammanbindas av ett garage under innergården.

BOENDE

Projektet har följande lägenhetsfördelning;

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
1 RoK	12st	540kvm	16%
2 RoK	25st	1322kvm	33%
3 RoK	1st	73kvm	1%
4 RoK	32st	2903kvm	43%
5 RoK	5st	572kvm	7%
Summa	75st	5410kvm	100%
Garage-/P-platser	24+2st	661kvm	

BOSTADSMARKNADEN

Andelen små lägenheter i Tallkrogen är färre än i andra liknande lägen i ytterstaden varför ett tillskott av 1:or och 2:or är ett bra komplement. Även större lägenheter efterfrågas, Bostadsförmedlingen har ingen statistik för 4:or i Tallkrogen de senaste åren men i intilliggande områden Gubbängen och Svedmyra är kötiden 14 resp. 16 år.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut enligt tidigare beslutsstruktur	
Projekteringsstart	2015-01-01
Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	2015-12-01
Prel. Upphandling	2016-03-01
Prel. Byggstart	2016-05-01
Prel. Inflyttning	2018-01-01

EKONOMI

Som underlag för investeringskalkylen har använts en produktionskostnadskalkyl framtagen av Byggnalys baserad på förfrågningsunderlaget för 75 lägenheter.

Total produktionskostnad uppskattas enligt förutsättningar ovan till 214 mnkr inkl. moms eller till 39 167 kr/kvm BOA¹ i 2015-års penningvärde.

Erforderlig normhyra² för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1 851 kr/kvm BOA. Detta är en realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

Poster	Kostnad i SEK	Kommentarer
Rivning/sanering, nyproduktion	214 mnkr	Inkl. moms

MILJÖ

Byggnaden kommer inte certifieras enligt Miljöbyggnad men nivå Silver eftersträvas vid projektering och produktion.

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

¹ bostadsarea

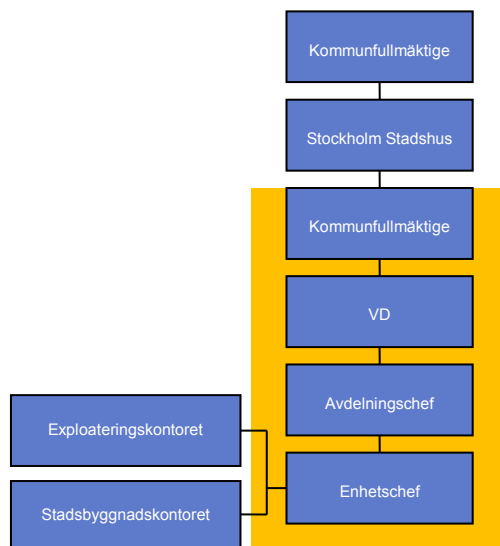
² För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm.

RISKER

Byggnaden och kringliggande mark har inventerats och delvis redan sanerats från miljöfarliga ämnen men det finns ändå en viss risk att ytterligare miljöfarliga ämnen påträffas och fördyrar saneringen utöver det som räknats in i investeringsutgiften. Främsta risken är under själva byggnaden där ingen provtagning kunnat ske.

Troligen krävs mindre avvikelser från detaljplanen på grund av höjdsättningar som är svåra att klara, detta kräver ny annonsering med risk för nya överklaganden. Risken bedöms dock som mindre då de tidigare överklagandena främst hanterat bevarandevärdet av panncentralen samt värdeminskning av kringliggande fastigheter. Vid tiden för denna annonsering kommer panncentralen redan vara riven.

ORGANISATION



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Tallkrogen är ett mycket populärt område med bra kollektivtrafikläge samt närhet till naturvärden som Majrosskogen. Med Familjebostäders nuvarande fastighetsbestånd i området uppförs denna nyproduktionen i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge. Ett positivt resultat uppnås för tillskapande av 75st nya hyresrätter med en beräknad produktionskostnad om 214 mnkr inkl. moms, en Normhyra på ca 1851 kr/ kvm & år och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Tallkrogen.

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl

Bilaga Bildmaterial



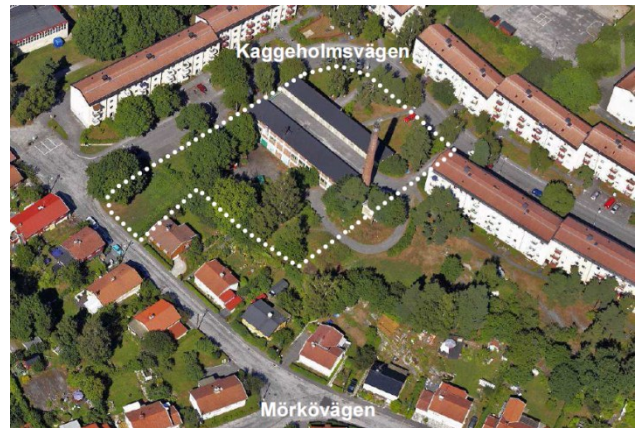
Plankarta där del tänkt för nyproduktion är markerat med blå färg.



Vy från nordväst (Färgsättning ej klar på bild)



Översiktsplan



Flyfoto över panncentralen



Vy från sydväst