



ÄRENDE NR 12
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2016-12-06
DNR 2016/1438-1.2.1

HANDLÄGGARE

Kjerstin Skoglund
Projektutvecklare
Tfn 08-737 21 22
Kjerstin.skoglund@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Vedstapeln, Stureby

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i Vedstapeln, som omfattar 90 bostäder i Stockholmshus till en total investeringsutgift om 190 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

Projektet är ett av bolaget utpekats k *Stockholmshus* beläget längs Sågverksgatan i Stureby och omfattar nyproduktion av 90 st. bostadslägenheter. Marken är idag obebyggd och bedöms som relativt lättbyggt. Projektet bedöms ha få identifierade risker, men liksom i samtliga projekt finns risk för försening p g a överklagan av detaljplanen. Allmännyttan har 27 % av de 2400 lägenheterna i flerbostadshus som idag finns i stadsdelen.

Projektet planeras för en möjlig byggstart Q3 2018 med ett färdigställande 2020.

Bakgrund

Familjebostäder har i uppdrag att bidra till det av Staden antagna nyproduktionsmålet om minst 40 000 nya bostäder till år 2020. Bolaget ska även arbeta aktivt för en hyresbostadsmarknad som är tillgänglig för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden ska prioriteras.

I syfte att öka produktionstakten och sänka produktionskostnaderna för nyproducerade hyreslägenheter har bolaget, Stockholmshem och Svenska Bostäder tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret, utvecklat ett koncept och en process för bostadsbyggande kallat *Stockholmshusen*. Målet är att Stockholmshusen ska leva upp till stadens högt ställda miljö- och tillgänglighetskrav. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för att säkerställa att husen även håller en god arkitektonisk kvalitet.

Marken för Stockholmshusen fördelas i olika etapper. Två etapper är fördelade till byggbolagen och ramavtalade entreprenörer. Detaljplanearbete pågår och konceptets olika delar håller på att ta form såsom planlösningar, fasaduttryck och utemiljö. Ännu är inte allt klart utan processen pågår för att forma Stockholmshusen. Detta ärende gäller fördelning av mark för Stockholmshusen i etapp 3.

Ärendet

Bakgrund till projektet

Detta förslag till markanvisning kommer från exploateringskontoret.

Projektidé

Projektförslaget består idag av åtta trapphusenheter i 4-våningslameller, placerade längs med Sågverksgatan, som är en lugn villagata, med några meters förgårdsmark framför vilket skapar distans till gatan. Förgårdsmarken kommer att utformas med buskar, cykelställ, sittplatser för att göra ett trevligt och inbjudande intryck. Det planeras att husen ska ha en trästomme men med putsade fasader, vilket kännetecknar Stockholmshusen.

Vid placeringen av husen kommer stor hänsyn tas till rådande markförhållanden och anpassning ske till omgivande bebyggelse, berghällar och träd i möjligaste mån.

Projektets lägenhetssammanställning

Projektet följer de framtagna riktlinjer för vilka planlösningar som ska gälla för Stockholmshusen och fördelningen kommer i enlighet med denna att vara tre lägenheter per våningsplan av typerna 1,5 r o k, 3 r o k och 4 r o k. En viss anpassning kommer att ske i entréplanet utifrån behovet av utrymme för teknik, cyklar m.m.

Målgrupper

Målgruppen för projektet är yngre personer, singelhushåll, par med eller utan barn samt familjer med barn boende hos sig varannan vecka. Då andelen fyror i

området i dagsläget är lågt förväntas även en målgrupp vara de familjer som redan bor i området men som önskar utökat antal rum.

Parkering

Stockholmshusen ska endast i undantagsfall ha garage och i det berörda projektet löses parkeringsfrågan genom mindre markparkeringar i området. Dessa ska utformas med stor omsorg för att skapa en fin helhetsmiljö för de boende, men även för grannar och förbipasserande. För att minimera parkeringstalet kommer man att i projektet arbeta med bilpool, information om kollektivtrafik, tvättmöjligheter för cyklar m.m.

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
1,5 r o k	30st	35kvm	33 %
2 r o k	0 st	0 kvm	0 %
3 r o k	30st	74kvm	33 %
4 r o k	30st	91kvm	33 %
5 r o k	0 st	0 kvm	0 %
Summa	90st	6000 kvm	0 %
Garage-/P-platser	37 st	0 kvm	0 %

GEOGRAFISKT OMRÅDE

Stureby har ca 7 900 invånare, det är fler barn och medelålders än i övriga Stockholm. Det finns ca 2400 lägenheter i flerbostadshus och ca 1000 småhus. Familjebostäder är det största allmännyttiga bostadsbolaget i Stureby med ett bestånd om 478 bostadslägenheter. Tunnelbanan går rakt genom stadsdelen och från projektet till tunnelbanestation Stureby är det 5 – 10 minuters promenad. Resan med tunnelbanan till T-centralen tar 17 minuter. Det finns cykelvägar både mot Farsta centrum och in mot staden. Till Skanstull tar det cirka 15 minuter att cykla.

Det finns inte så mycket kommersiell service i Stureby. Det finns en pizzeria och ett café i området och vid Svedmyra T-bana ligger en stor ICA-affär.

Det finns gott om lekparkar i området. Det finns även förskolor och grundskolor. Familjebostäder är det största allmännyttiga bostadsbolaget i Stureby och har 5 fastigheter på tomträtt och 3 fastigheter med äganderätt som omfattar 478 bostäder med följande lägenhetsfördelning: 1:or 16 %, 2:or 49 %, 3:or 29 % och 4:or 6 %. De flesta husen är byggda på 40- och 50-talet men en fastighet är byggd 2009.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Projektutvecklingsavdelningen ska genom projekt Vedstapeln producera cirka 90 bostadslägenheter till en kostnad som på ca 190 mkr. Projektet ska byggstarta Q2 2018.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2016-12-06
Projektering	Q3 2017
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Q1 2018
Prel. Byggstart	Q2 2018
Prel. Inflyttning	2020

EKONOMI

En kalkyl för Stockholmshusen är framtagen med en tidig prisindikation från ramavtalad entreprenör. Total produktionskostnad uppskattas till 190 mkr.

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

Poster	Kostnad i SEK	Kommentarer
Köpeskilling	-	Tomträtt
Utvecklingskostnader	15 mnkr	
Rivning/sanering	-	Ej aktuellt
Exploateringskostnader	-	Tomträtt
Byggnation	175 mnkr	
Summa	190 mnkr	Produktionskostnad inkl. moms

Efter genomförd inventering och efterföljande projektering kan ny kalkyl presenteras styrelsen inför genomförandebeslut.

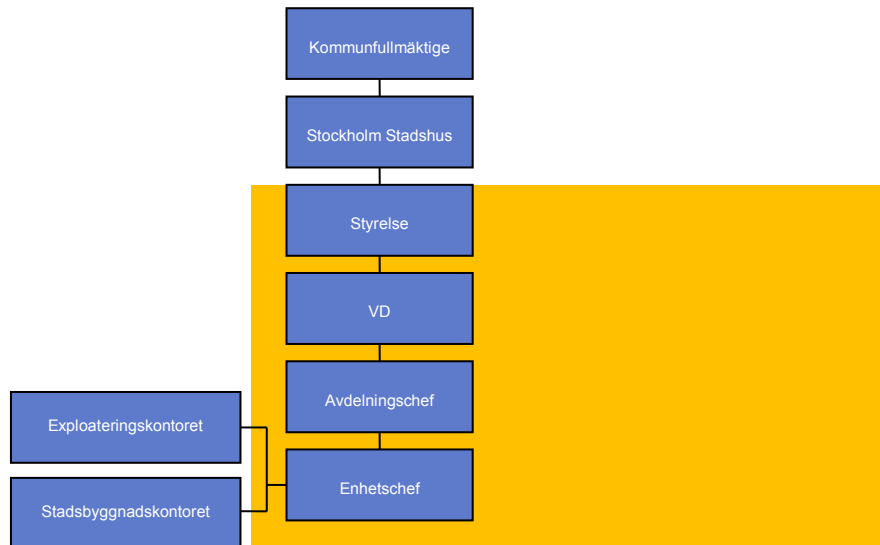
MILJÖ

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

RISKER

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.

ORGANISATION



Ärendets beredning

Projektet handläggs av bolagets projektutvecklingsavdelning.

Bolagets analys och bedömning

Familjebostäder kan med projektet, Vedstapeln, tillskapa 90 nya hyresrätter i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgänglighet till allmänna kommunikationer där en nyproduktion samtidigt kan bidra positivt till stadsdelens utveckling.

Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder har flera fastigheter i närheten.

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas för att säkerställa att kommunikationen med hyresgästerna sker på bästa möjliga sätt.

Uppföljning

Projektet kommer att följas upp löpande och rapporteras till styrelsen likt övriga projekt i samband med budget och bokslut.

Bilagor

1. Bilaga 1 bilder
2. Bilaga 2 Investeringskalkyl (sekretess)

Bilaga 1 bilder

Situationsplan

