

Styrelseärende

2016-11-28



ÄRENDE NR 16
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2016-12-06
DNR 2016/1440-1.2.1

HANDLÄGGARE

Ulla-Britt Cederlund
Projektledare
Tfn 08-737 20 45
Ulla-britt.cederlund@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Algoritmen, Hagastaden.

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Godkänna genomförandet av nybyggnation i kv. Algoritmen, som omfattar 178 bostäder och 8 lokaler till en total investeringsutgift om 671 mnkr inkl. moms.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 178 bostäder och 8 lokaler till en total investeringsutgift om 671 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Anette Sand
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Algoritmen omfattar nybyggnation av 178 bostadslägenheter inkl. en gruppbofastadsenhet om 6 lägenheter, 6 kommersiella lokaler och två förskolor till en total investeringsutgift om 671 mnkr inkl. moms. Projektet planeras byggstarta i augusti 2017 med en förväntad etappvis inflyttning fr. o m hösten 2020 t o m sommaren 2021.

Bakgrund

År 2007 enades Karolinska Institutet, KTH och Stockholms universitet tillsammans med Stockholms stad, Solna stad, Stockholms läns landsting samt representanter från näringslivet, om en gemensam vision för området runt Karolinska och Norra station. Den partsgemensamma visionen för det nya området, som fick namnet Hagastaden, innebär att området ska bli en stadsdel och mötesplats med fokus på hälsa, forskning, arbete, bostäder, kultur och rekreation. Genom den nya stadsdelen ska kopplingen mellan Stockholm och Solna stärkas och nya innovativa miljöer för högre utbildning och forskning skapas.

Hagastaden är ett stadsbyggnadsprojekt som utpekats som angeläget av kommunfullmäktige. En för Stockholm och Solna gemensam översiktsplan antogs hösten 2008. Stockholms del i projekt består av uppförandet av ca 3 000 nya bostäder, ca 13 000 nya arbetsplatser, parker och mötesplatser.

Den första detaljplanen (detaljplan 1) omfattar de centrala delarna av området, bestående av kvarteret väster om Solnabron till Norrtullplatsen. Detaljplanen och beslut om att godkänna projektet i sin helhet antogs av kommunfullmäktige den 15 mars 2010. Detaljplanen vann laga kraft 7 april 2011 och 24 september 2015 anvisades Familjebostäder 150 bygggrätter i kv. Algoritmen. Kommunfullmäktige fattade beslut om godkännande av exploatering med tomträtt den 17 oktober 2016.

Ärendet

Hyresgästerna kommer att erbjudas gott om utrymmen för cykelparkering och en cykelverkstad kommer att inrättas. De kommer även att erbjudas bilpool, vilket sammantaget lett till att bolaget uppnår ett lägre p-tal på 0,34. Stockholm Parkering avser uppföra ett garage om två våningar intill kv. Algoritmen för att tillgodose hyresgästernas behov av bilparkering. Med anledning av detta fordras en infartsrampramp och ett trapphus inom kv. Algoritmen och ett samarbete mellan bolaget och Stockholm Parkering avseende projekteringen och produktionen av det intilliggande garaget.

Mot bakgrund av att planprocessen nu är avklarad inleder bolaget arbetet med att färdigställa förfrågningsunderlaget, vilket beräknas vara klart januari 2017.

GEOGRAFISK OMRÅDE

Kvarteret Algoritmen är en del av den nyutvecklade stadsdelen Haga staden mellan Vasastaden och Solna.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Hagastaden är ett nytt stadsutvecklingsområde och bolaget har i samråd med Bostadsförmedlingen kommit fram till att Norra Djurgårdsstaden utgör ett lämpligt referensområde för målgruppsanalys. Utifrån resultatet i Norra Djurgårdsstaden förväntas den största målgruppen hyresgäster i kv. Algoritmen utgöras av 25–44 åringar, varav en stor andel förväntas vara singelhushåll.

Projektet har följande lägenhetsfördelning;

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
1 r o k inkl. gruppbostad	64	34-37 kvm	36 %
2 r o k	75	43-64 kvm	42 %
3 r o k	13	70-85 kvm	7 %
4 r o k	22	93 kvm	12 %
5 r o k	4	101-125 kvm	3 %
Summa	178		100 %
Objektstyp Lokaler	Antal		
Förskola	2		
Kommersiella lokaler	6		
Lager/Förråd	7		
Summa	15		
Objektstyp Garage	Antal		
Garageplatser	63		
Summa	63		

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2015-11-24
Kommunfullmäktiges godkännande av exploatering med tomträtt	2016-10-17
Projektering förfrågningsunderlag klart	2017-01-15
Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Q4 2016
Prel. Genomförandebeslut Kommunfullmäktige	Q2 2017
Prel. Upphandling	Q2 2017
Byggstart	2017-08-01
Prel. Inflyttning start	Q3 2020

EKONOMI

Som underlag för investeringskalkylen har använts en produktionskostnadskalkyl framtagen av extern beräkningskonsult som justerats något efter mindre förändringar i projektet.

Total produktionskostnad beräknas till 671 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna ovan, i 2016-års penningvärde, oktober månad.

Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Hagastaden uppnås ett positivt resultat.

Poster	Kostnad i SEK
Utvecklingskostnader	20 000 000
Byggnation	651 000 000
Summa	671 000 000

MILJÖ

Enligt bolagsbeslut ska målsättningen vid projektering av samtliga nyproduktionsprojekt vara att uppnå s.k. Miljöbyggnad Silver. I det berörda projektet kommer tillses att gällande miljö- och energikrav uppfylls och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex (vilket utgör en del i bolagets certifierade miljöledningssystem) samt att hänsyn tas till Familjebostäders miljöprogram, innebärande att allt byggmaterial bedöms enligt Byggvarubedömningen.

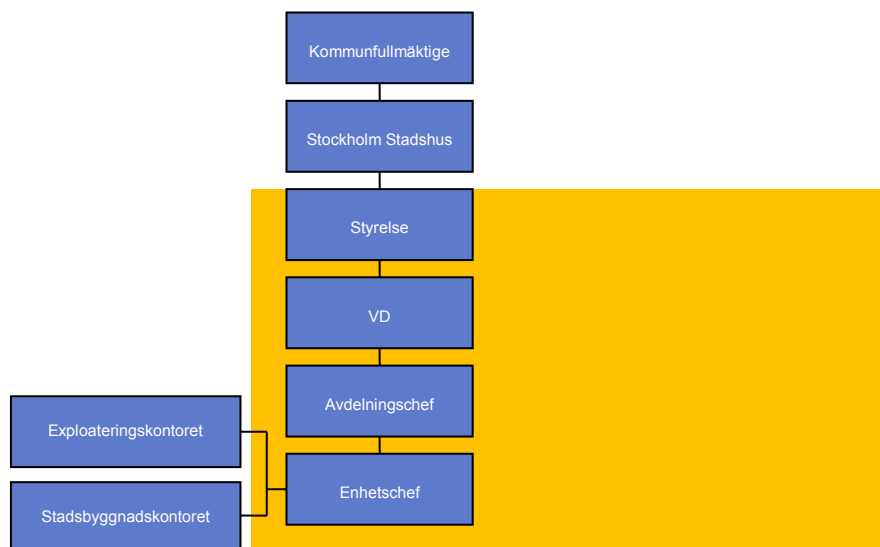
RISKER

I den antagna detaljplanens anvisningar ställs krav på hög och tät bebyggelse. Ökade regelkrav på dagsljus är en utmaning i projektet då anpassningar och förbättringar kommer att behöva göras för att tillgodose dessa krav, innebärande ökade kostnader för projektet.

Rådande högkonjunktur med överhettningen i byggbranschen som följd, medför att det är svårt att bedöma kostnadsläget och hur det kan komma att förändras med tiden.

En liten innergård för förskolan innebär att vi kommer att erbjuda utegård för de boende på takterrassen. Ett nyttjande av takterrass som utemiljö är enligt Familjebostäders tidigare erfarenheter en riskkonstruktion om den utförs på ett felaktigt sätt.

ORGANISATION



PROJEKTGRUPP

Projektet arbetar enligt bolagets projektprocess och är bemannad med en projektgrupp som bla utöver projektledning innehåller sakkunniga inom konstruktion, tillgänglighet miljö och el.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

AB Familjebostäder innehar sex fastigheter i stadsdelen Vasastan om 68 bostadslägenheter och 31 lokaler. Kv. Algoritmen bidrar till att öka allmännyttans svaga ställning i stadsdelen och till en mer blandad stad med olika upplåtelseformer.

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 bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl (sekretess)

Bilaga 1 Karta och Vyer på fasader Algoritmen



Vy mot Norra stationsgatan



Vy mot Haga esplanaden

