

Styrelseärende

2017-03-20

2017-02-09

ÄRENDE NR 9

DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2017-04-11

DNR 2014/1357-3.2.3



KONTAKT

Mikael Hassel

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 010-505 02 41

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Banken, Hägerstensåsen.

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Banken, som omfattar 99 lägenheter samt garage, till en total+ garage, produktionskostnad om 297 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 99 bostäder och garage till en total produktionskostnad om 297 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

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens mål om 40 000 nya bostäder till år 2020. Projektet utgör en del av bolagets mål att successivt öka bostadsproduktionen till 1000 lägenheter per år. Bolaget kan med projektet Banken tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 99 lägenheter (varav 33 lägenheter i kollektivhusboende) och en lokal till en total produktionskostnad om 297 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart januari 2018 med ett förväntat färdigställande september 2020.

OMFATTNING

Antal lägenheter [st.]	Antal lokaler [st.]	Antal garage-/P-platser [st.]
99	1	73



Illustration: Hus 1 (Kollektivhuset) sett från infartsgatan. Bild: Tyréns

Projektbakgrund

Hägerstensåsen är en av Stockholms tunnelbaneförorter uppförd under 40- och 50-talet. Området omfattas av Promenadstadens vision om förtätning inåt och 2011-2012 togs ett planprogram fram för fyra platser i Hägerstensåsen, varav kv. Banken-Växeln var en av dessa, omfattande fyra punkthus inom Familjebostäders befintliga tomträtter. Utgångspunkten för den nya bebyggelsen är att den ska följa Hägerstensåsens befintliga bebyggelsemönster med punkthus i tegel, samt koppla samman området med Västertorp, Personnevägen och de nyuppförda husen i dalen nedanför Hägerstensåsen. Projektet inrymmer även ett kollektivboende. Parkering ska till största del ske i ett garage under den nya kvartersgatan som ska anläggas och utgöra en grön och trivsamt plats.

Geografiskt område

Området är beläget i Mellanparksparken mellan Inteckningsvägen och Personnevägen. Längs kanterna av åsen finns ädellövskog med inslag av ekar. Utredningar kring ekbestånd och andra grönvärden har gjorts med slutsatsen att platsen är möjlig att bebygga.

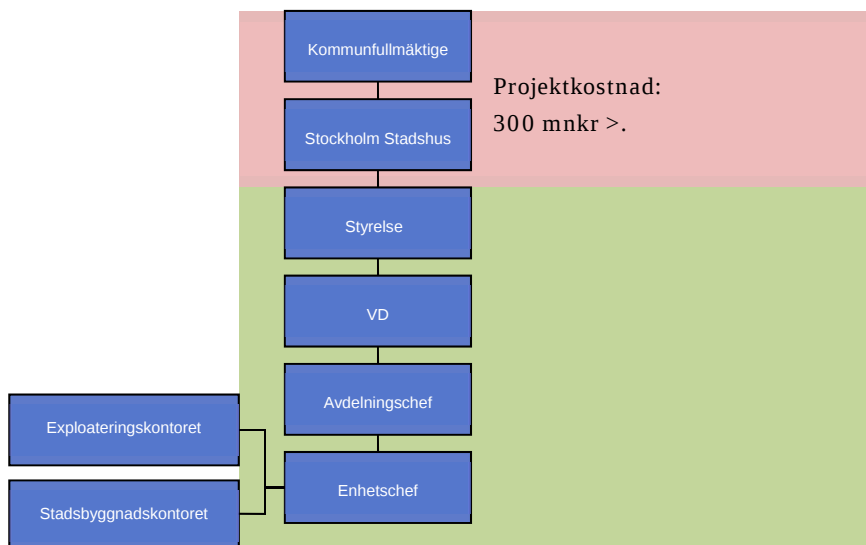


Produktutformning

Bostadshusen omfattar 99 lägenheter fördelade på fyra punkthus varav 33 av lägenheterna ingår i Hus 1, kollektivhuset. Garagedelen kommer att ha förbindelse med 3 av punkthusen. Omkring 19 parkeringsplatser ovan mark kommer att inrättas, varav två kommer att ingå i en bilpool. Kollektivhuset utvecklas i ett samarbete med kollektivhusföreningen. I nuläget antas en avtalskonstruktion där bolaget tecknar hyresavtal med respektive hyresgäst i kollektivhusdelen (jmf motsatsen blockförhyrning till förening). Vidare att ett förvaltningsavtal tecknas med kollektivhusföreningen avseende skötsel och städning.

Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1-1,5 rok	8	8
2-2,5 rok	43	43
3 rok	24	24
4 rok	24	24
Lokal	1	1
Totalt:	100	100 %

Organisation



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	2014 Q3
Markanvisning	2010
Genomförandebeslut	2017 Q2
Prel. Byggstart	2018 Q1
Prel. Inflyttning	2019 Q4 (Hus 1)
Prel. Slutredovisning	2021 Q1

Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 297 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2017-års penningvärde, mars månad. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Hägerstensåsen uppnås ett positivt resultat.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Målsättningen för projektet är att fastigheten ska uppnå Miljöbyggnad Silver. Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m²/år (A temp) köpt värme enligt Stockholm Stads direktiv och Familjebostäders energistrategi.

RISKHANTERING

I berört projekt har inga väsentliga risker identifierats, d v s över värde 12 på en skala om 1-25. Se risktabell, bilaga 2 (sekretess).

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas för att säkerställa identifiering av intressenter och för projektet väsentliga frågor.

Rapportering

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Bolagets analys och bedömning

Utvecklingen av platsen på Hägerstensåsen innebär ett tillskott av hyresbostäder i ett attraktivt läge. Samtidigt är det ett viktigt bidrag till stadens genomförande av Promenadstaden och att bygga staden inåt. Projektet är i ett skede med ekonomiska bedömningar och antaganden i tidigt skede men det visar sig att projektet fungerar ekonomiskt.

Bilageförteckning

- Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)
- Bilaga 2 Risktabell (sekretess)