



DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2017-12-05
DNR FB 2017/1810

KONTAKT

Anders Alfredsson
Projektutvecklingsavdelningen
Tfn 08-737 23 58

Projektbeskrivning - Revidering av genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av lägenheter i kv. Säterhöjden 1, Rågsved

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, Säterhöjden 1, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med närhet till allmänna kommunikationsmedel. Säterhöjden 1 omfattar totalt nybyggnation av ca 70 lägenheter till en total produktionskostnad om 162,5 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart december 2017 med ett förväntat färdigställande mars och 2019.

Projektet ingick som en del av ett tidigare genomförandebeslut för ca 72 lägenheter och ca 147 studentlägenheter inom Projekt Säterhöjden (Styrelsebeslut 2016-05-31, Kommunfullmäktige 2017-01-30). Nu föreslås projektet delas i 2 delar och Säterhöjden 1 drivs vidare inom satsningen på Stockholmshusen. Resterande projekt drivs vidare med projektnamn Fäboden 1 innehållande student- och ungdomslägenheter.

OMFATTNING

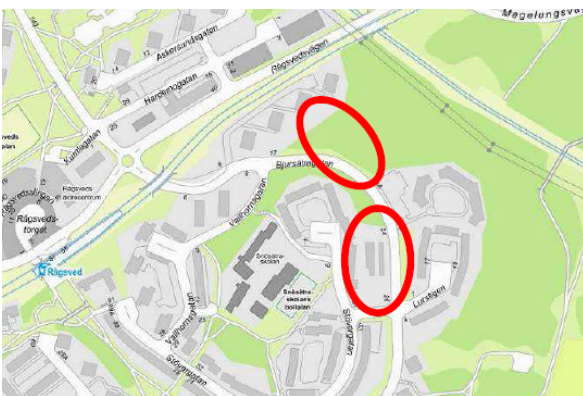
Totalt antal lägenheter [st.]	Antal studentbostäder [st.]	Antal LSS-boenden [st.]	Antal lokaler [st.]	Antal garage-/P-platser [st.]
70	0	0	0	35



Projektbakgrund

Geografiskt område

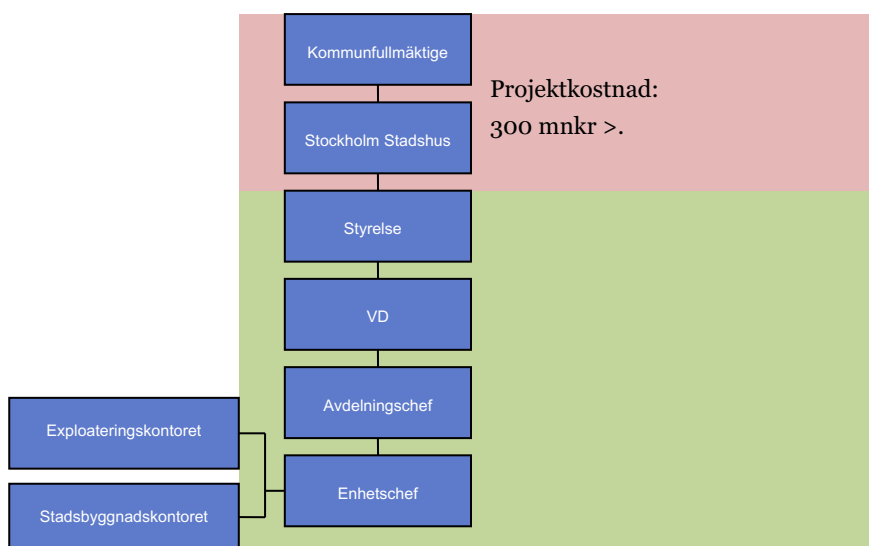
Bebyggelsen är planerad på mark längs Bjursättragatan i Rågsved. Projekten ligger belägna på varsin sida om gatan och fastighetsbildning är utförd och uppdelat i Kv. Säterhöjden 1 på Bjursättragatan 16- 26, Rågsved (den nedre röda ringen) och Kv. Fäboden (övre röda ringen).



Produktutformning

Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1 rok	26	37 %
2 rok	0	0
3 rok	35	50
4 rok	9	13 %
5 rok	0	0
Lokaler	0	0
Totalt:	70	100 %

Organisation



Tidplan

Milstöple	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	2014-03-18
Markanvisning	2013-05-23
Ursprungligt Genomförandebeslut styrelsen	2016-05-31
Genomförandebeslut Kommunfullmäktige	2017-01-30
Reviderat Genomförandebeslut styrelsen	2017-12-05
Byggstart	December 2017
Prel. Inflyttning	Mars 2019
Prel. Slutredovisning	Ange tidpunkt

Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 162,5 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess), i 2017-års penningvärde, oktober månad. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Rågsved 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

Se risktabell, bilaga 3 (sekretess).

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet har upprättats 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. I samband med rapporteringen avseende bokslut 2017 föreslås Kommunfullmäktige informeras om det reviderade genomförandebeslutet i styrelsen.

Bolagets analys och bedömning

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft gjordes en snabbutredning huruvida planen passade för ett så kallat Stockholmshus och om det kunde tilldelas som ett projekt inom satsningen i enlighet med LOU. Den aktuella delen av planen, omfattande ca 70 hyresrätter inom Säterhöjden 1 uppfyllde dessa kriterier. Familjebostäder konstaterade då att projektet med fördel skulle kunna delas upp i två separata projekt, för ett snabbare och effektivare genomförande.

Familjebostäders VD och ledningsgrupp rekommenderar därför styrelsen att fatta beslut i enlighet med förslaget.