

**KONTAKT**

Björn Sjölander

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 08-737 24 58

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Prästgårdshagen 1, Solberga

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Genomförande för nybyggnation i kv. Prästgårdshagen 1, som omfattar 65 studentbostäder till en total produktionskostnad om 103 mnkr inkl. moms godkänns.
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

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, Prästgårdshagen, tillföra studentbostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av ca 65 studentbostäder samt 1 lokal till en total produktionskostnad om 103 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart sommaren 2018 med ett förväntat färdigställande Vintern 2020.

OMFATTNING

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
65	1	0



Visionsbild

Projektbakgrund

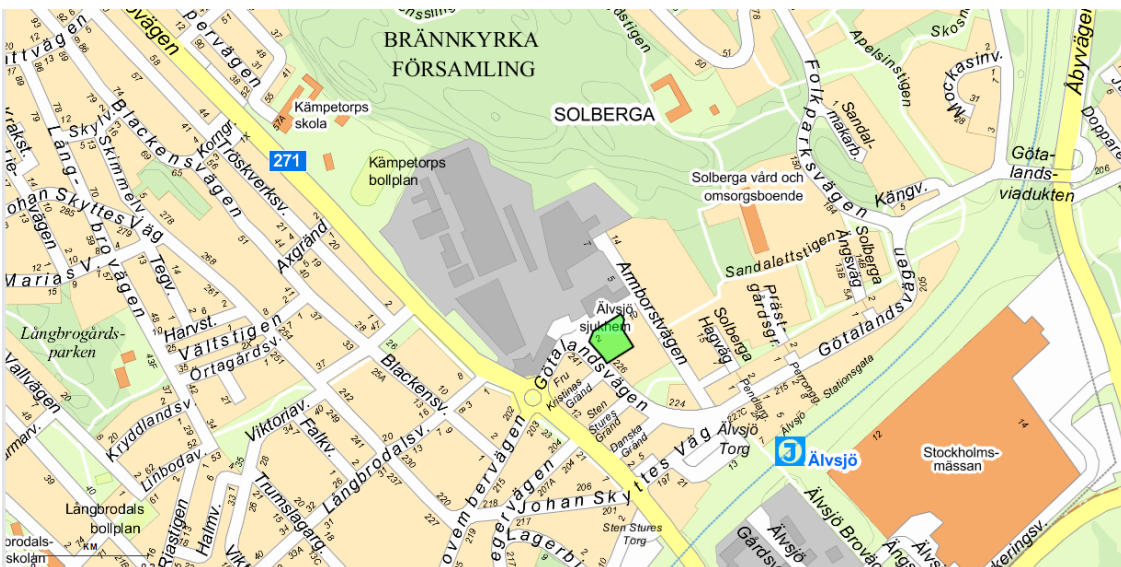
Prästgårdshagen är en komplettering med studentbostäder inom egen fastighet i Solberga, Älvsjö. Idén uppkom då programmet för Kabelverket 2 och Sandaletten 1 togs fram 2012, Familjebostäder ansökte om en markanvisning för platsen i juni 2013 och 17 november beslutade exploateringsnämnden att markanvisa Familjebostäder 70 studentbostäder enligt framtaget förslag. Det totala antalet lägenheter justerades senare ner till 65. Prästgårdshagen ingår i samma detaljplan som Sandaletten som är en kontorsfastighet Familjebostäder förvärvade tillsammans med JM i september 2012.

Geografiskt område

Prästgårdshagen ligger i Solberga norr om fastigheten ligger Solbergaskogen som är ett populärt rekreationsområde och ett industriområde där Kabelverket är en del och nordost om fastigheten finns Sandaletten som ingår i samma detaljplan. I Älvsjö centrum som är ca 10 min gångväg bort finns pendeltågstation och bussar, en busshållplats finns rakt utanför fastigheten på Götalandsvägen och i området planeras för en tvärbana. I Älvsjö finns service i form av matvarubutik, gym, restaurang och café.



Kvarteret markerat i rött



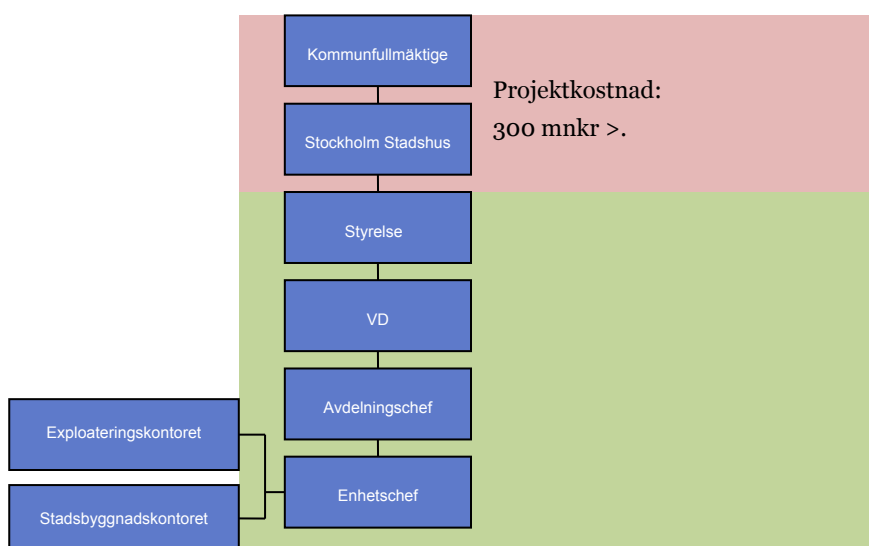
Kvarteret markerat i grönt

Produktutformning

Kvarteret som idag rymmer ett kollektivhus kompletteras med ett studentboende i hörnet Götalandsvägen/Armborstvägen på 6 våningar. Studenthuset distanserar sig från kollektivhuset och placeras i tomtgräns med entré från hörnet Götalandsvägen/Armborstvägen. Tomtens slutning ger en souterrängvåning med en lokal mot Götalandsvägen, mot Armborstvägen förläggs cykelrum, sophertering, tvättstuga och teknik. Gården mellan kollektivhuset och studentboendet omgestaltas och uppgraderas. Mot gården och det befintliga kollektivhuset får huset en loftgång. Parkering planeras samnyttjas med garaget i Sandaletten och parkeringstal är för studentboendet satt till 0,1. Det innebär att ingen egen parkering finns medtagen för Prästgårdshagen.

Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1 RoK	65	96
2 RoK	-	
3 RoK	-	
4 RoK	-	
5 RoK	-	
Lokaler	1	4
Totalt:	66	100 %

Organisation



Tidplan

Milstöple	Beskrivning	Tidpunkt
Inriktningsbeslut		Q4 2014
Markanvisning		Q4 2014
Genomförandebeslut		Q2 2018
Prel. Byggstart		Q4 2018
Prel. Inflyttning		Q2 2020
Prel. Slutredovisning		Q1 2021

Ekonomi

Kalkylen visar vilket utrymme som finns i projektet. Vår bedömning är att projektet har en god förutsättning att klara uppställda krav.

Se Investeringskalkyl, bilaga 1 (sekretess)

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.

PROJEKTRISKER

Följande risker har identifierats som allvarliga, dvs med ett riskvärde över 12 i risktabellen.

Armborstvägen är enda möjliga avlastningsplats för material och enda infartsväg till ostfabriken samt pågående nyproduktion inom Kabelverket. Armborstvägen är dessutom smal. Samordning med områdets aktörer erfordras.

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

Familjebostäder har erhållit en attraktiv mark i närheten av Älvsjö station anses passa bra för studentbostäder. Genom projektet tillförs 65 nya studentlägenheter till området. Familjebostäder bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg. Familjebostäders VD och ledningsgrupp rekommenderar därför styrelsen att fatta beslut i enlighet med förslaget.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)