



KONTAKT

Håkan Siggelin

08737 20 00

kontakt@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Filmen/Lådkameran, Bandhagen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i Filmen/Lådkameran, som omfattar 183 bostäder och fyra lokaler till en total projektkostnad om 565 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 183 bostäder till en total projektkostnad om 565 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget kan med projektet, Filmen/Lådkameran, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 183 bostäder, fyra lokaler samt 79 p-platser till en total projektkostnad om 565 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q1 2022 med ett förväntat färdigställande Q1 2024. Projektet innehåller två olika fastigheter i samma område och drivs som ett och samma projekt.

Bakgrund

Stockholms stad har som mål att förtäta befintliga förorter med utbyggd kollektivtrafik. Aktuellt område, Bandhagen, är en klassisk tunnelbaneförort med bebyggelse från framförallt 50-talet där det finns möjlighet till förtätning och Familjebostäder har flera pågående projekt i närområdet. Fastigheterna Filmen/Lådkameran är en del av satsningen Stockholmshus, Stockholms stads satsning på konceptbyggande av bostadshus för att bygga fler hyresrätter snabbt och mer kostnadseffektivt. Stockholmshusen ska karakteriseras av god arkitektur och ett gestaltungsprogram är framtaget. Samtidigt ska fastigheterna leva upp till stadens i övrigt höga krav på exempelvis energianvändning, miljö och tillgänglighet.

LÅDKAMERAN

Den 15 april 2015 erhöll Familjebostäder av Exploateringsnämnden markanvisning för bostäder vid kvarteret Lådkameran för uppförande av cirka 180-200 nya bostäder. Efter antaget start-PM beslutades att det markanvisade området skulle delas upp där ena delen skulle innehålla Stockholmshus. Under detaljplaneprocessen har utformningen av produkten förändrats vilket fick till följd att antalet lägenheter har justerats ner. I arbetet under detaljplanens granskningsperiod återgick strategin till att återigen omfatta hela markanvisningsområdet och med enbart Stockholmshus.

FILMEN

Våren 2016 erhöles markanvisning för området längs Björksundsslingan. Pga den låga exploateringsgraden samordnas produktionen med projektet i Lådkameran med samma entreprenör. Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2030. Projektet utgör en del av bolagets mål att byggstarta 200 lägenheter per år.

Ärendet

Projektet Filmen/Lådkameran innehållandes två olika fastigheter i samma område drivs som ett och samma projekt. Fastigheterna är en del av satsningen Stockholmshus och är projekterade parallellt med samma konsultgrupp. Normalplanen, fasader och tekniska lösningar är likvärdiga. Projektet har för avsikt att samordna delar av produktionen med samma entreprenör. Fastigheterna samnyttjar även parkeringar på Lådkamerans fastighet. Byggnadshöjden för fastigheterna är anpassade för att inte avvika mot övriga fastigheter i närområdet som domineras av bebyggelse av trevåningshus.

Lådkameran

- Uppförande av fyra lamellhus med varierande våningshöjd om fyra- sju våningar.
- 148 lägenheter.
- Underbyggt garage och markparkering längs lokalgata från Trollesundsvägen.
- Fyra st. lokaler planeras i del av bottenvåningarna för möjlighet till service och mötesplatser.
- Cykelrum och möjlighet för bilpoolsplats.

Filmen

- Uppförande av ett lamellhus om fyra våningar.
- 35 lägenheter.
- Cykelverkstad/cykelrum anordnas i husets bottenvåning.
- P-platser för fastigheten samordnas med Lådkamerans fastighet.

Kommunfullmäktige ska godkänna beslutet att genomföra projektet då total projektkostnad överstiger 300 mnkr.

Produktutformning

Objektstyp	Antal (st.)	Area (m ²)	Andel (%)
1 RoK	30	34-50	16
2 RoK	52	40-46	28
3 RoK	54	76-82	30
4 RoK	47	87-93	26
5 RoK	0	0	0
Totalt	183	12 014	100 %
Lokaler	4	336	

Visionsbilder



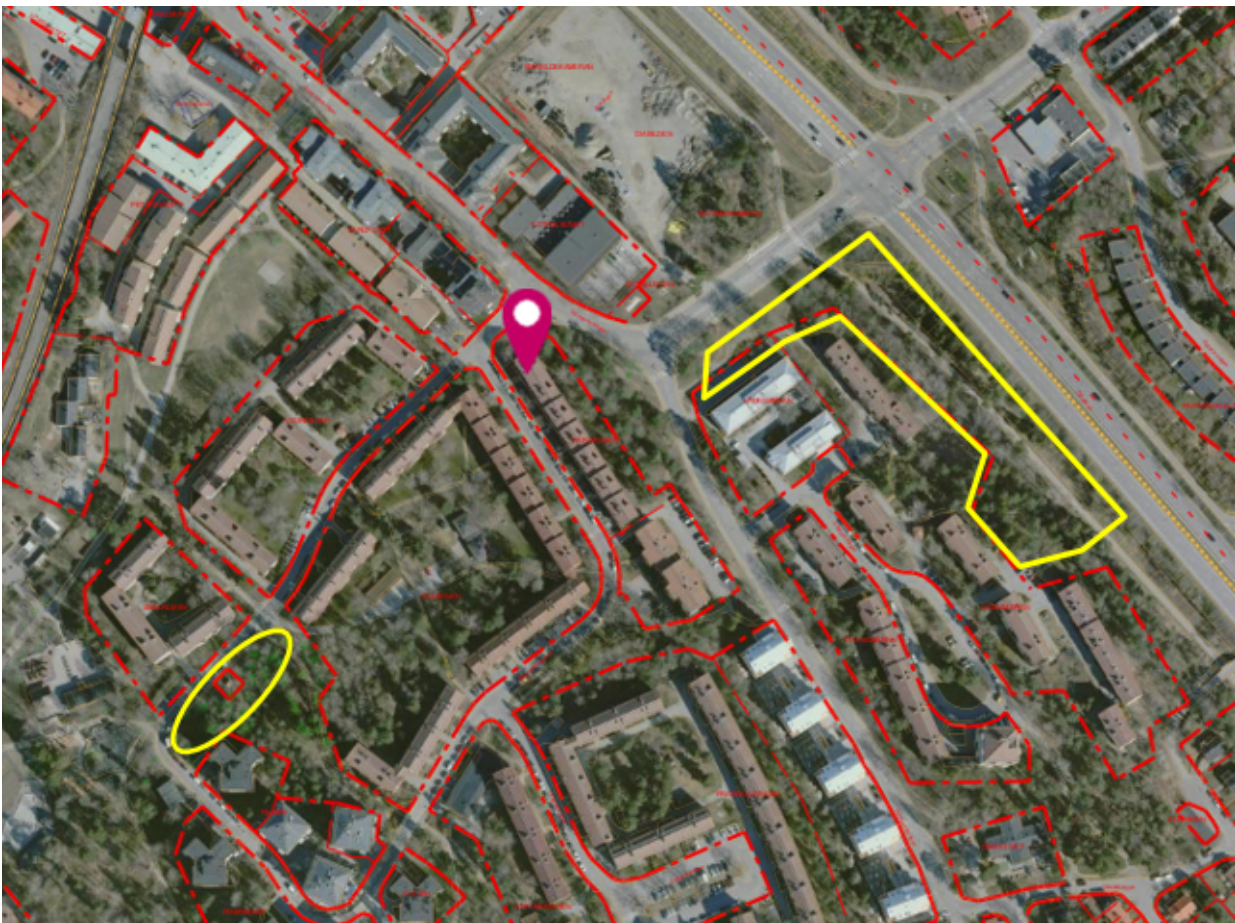
Lådkameran. Perspektiv från Grycksbovägen



Filmen

Geografiskt område

Bandhagen som till stor del byggdes ut under 1950-talet är ett tidstypiskt tunnelbanecentrum, omgiven av lamellhus om tre till fyra våningar och högre punkthus i sparad naturmark. Bebyggelsens fasadmateriell består främst av puts och tegel. Området för projektet ligger i nära anslutning till Bandhagens centrum med god tillgång till service och kommunikationsmedel.



Filmen till vänster och Lådkameran till höger.

Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Utredningsbeslut	Ej aktuellt
Inriktningsbeslut Lådkameran	Styrelse 2015-12-16, KF 2016-05-16
Inriktningsbeslut Filmen	2016-11-15
Markanvisning Lådkameran	2015-10-15
Markanvisning Filmen	2016-03-10
Genomförandebeslut	Q2 2021
Byggstart Lådkameran/Filmen	Q1 2022
Inflyttning Lådkameran	Q3 2023 - Q1 2024
Inflyttning Filmen	Q4 2022
Slutredovisning Lådkameran	Q3 2024
Slutredovisning Filmen	Q2 2023

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 565 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2021-års penningvärde, februari månad. Projektet innehåller ett garage, vilket inte är normalfallet när det gäller Stockholmshus. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Bandhagen 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.

PROJEKTRISKER

Markförorening är hittat på en del av marken i samband med den geotekniska undersökningen där det visat sig att halten har en hög föroreningsgrad. Ytterligare provtagning sker i samband med schakt. Det mesta av de befintliga fyllnadsmassorna kommer avlägsnas. Dialog med miljöförvaltningen och exploateringskontoret pågår.

Byggstarten är beroende av att ledningsägarnas arbeten utförs innan våra arbeten kan starta. Kontinuerlig dialog sker.

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

Bandhagen som till stor del är byggt under 50-talet har många yteffektiva och små lägenheter anpassade till dåtidens barnfamiljer. Området har under senare år genomgått ett generationsskifte och är nu attraktivt för unga vuxna och unga familjer. Då det finns ett begränsat utbud av större lägenheter är bolagets bedömning att det finns stor efterfrågan på dessa varpå projektets tillskott kommer vara attraktivt. De mindre lägenheterna som tillskapas förväntas bli ett bra komplement. Genom projekten tillförs inte bara 183 nya hyresrätter utan även möjlighet att bidra till en levande stadsdel genom de planerade lokalerna.

Bolaget har redan ett stort befintligt bestånd i området vilket ger stora fördelar förvaltningsmässigt, och möjlighet att samordna bolagets mobilitetspaket med tjänster såsom bilpool och cykelpool. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)