



KONTAKT

Håkan Siggelin

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 08-737 20 85

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Oldmästaren, Nockebyhov

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Oldmästaren, som omfattar 87 bostäder, 6 lägenheter i ett LSS-gruppboende och en lokal till en total projektkostnad om 413 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 87 bostäder, 6 lägenheter i ett LSS-gruppboende och en lokal till en total projektkostnad om 413 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 Oldmästaren, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 87 bostäder, 6 lägenheter inom ett LSS-gruppboende och en lokal till en total projektkostnad om 413 mnkr inklusive moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q1 2023 med ett förväntat färdigställande Q3 2026.

Projektet är enligt krav från staden ett miljöspetsprojekt, vilket innebär att delar av projektet kommer certifieras för Miljöbyggnad Guld.

Bakgrund

I januari 2015 erhöll Familjebostäder en markanvisning omfattande cirka 90 lägenheter i Nockebyhov. Markanvisningen var delvis inom bolagets befintliga tomträtter Oldmästaren 19 och Ordenskapitlet 10, samt på stadens mark. Förutsättningarna för markanvisningen var att en del av projektet, bebyggelsen inom Ordenskapitlet 10, skulle vara ett miljöspetsprojekt. Ett första inriktningsbeslut för projektet togs av styrelsen 2015-11-16. Vid det tillfället uppskattades projektet, som då hade en annan fastighetsindelning, utformning och omfattning, ha en budget på 222 mnkr.

Ett reviderat inriktningsbeslut utifrån justerade förutsättningar på 367 mnkr tog av styrelsen 2021-06-01 och av Kommunfullmäktige 2021-10-18. Efter detta har tillkommit ytterligare förändringar i projektet samt att kostnadsbilden är uppdaterad utifrån marknadsindex.

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 omfattar nyproduktion av 87 lägenheter och 6 lägenheter inom ett LSS-boende. Lägenheterna fördelas på tre lamellhus utmed Gubbkärrsvägen samt ett lamellhus vid Semestervägen. Husen har 4-5 våningar som vetter mot gatan. Genom takets utformning är takfoten cirka en våning lägre mot gårdssidan och den befintliga bebyggelsen. Alla hus har fasader med stående träpanel vilket har varit en viktig del av gestaltningen. Hus 1, som ligger i anslutning till fastigheten Ordenskapitlet 10, är utpekad som miljöspetsprojekt. Ett underbyggt garage med 38 parkeringsplatser och sju markparkeringsplatser ingår i projektet, och för bostäderna inrättas totalt 236 cykeluppsättningsplatser.

Inom fastigheten Oldmästaren 19 ligger en panncentral från 1950-talet. Panncentralen används idag som tvättstuga och grovsoprum samt som lokal. Den har en särpräglad arkitektur och samtliga fasader har en individuell utformning. Panncentralen är i sådant skick att den är möjlig att bevara och omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser, vilka innefattar rivningsförbud. I panncentralen planeras utrymmen för cyklar/lådcyklar och cykelverkstad, vilket bidrar till goda mobilitetslösningar för våra hyresgäster.

Jämfört med inriktningsbeslutet har åtgärder kring ovan nämnda panncentral tillkommit, och genom fördjupade undersökningar har bolaget säkrat gällande kalkylerade markkostnader. Dessutom har branschen haft en cirka 10 procentig ökning av entreprenadindex gällande flerbostadshus under den period som förlupit.

Bolaget har anammat stadens mål om att successivt förse alla parkeringsplatser med laddinfrastruktur. Hälften av parkeringsplatserna kommer att vara laddplatser och resterande förbereds för att kunna bli laddplatser.

Ärendet har beretts av bolaget i samråd med koncernledningen.

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

Produktutformning

Projektet har en relativ bred lägenhetssammansättning för att tillgodose behovet hos en bred målgrupp. Äldre kan få möjlighet till ett boende med god tillgänglighet, det finns små lägenheter för yngre och större lägenheter för barnfamiljer.

Objektstyp	Antal (st.)	Andel (%)
1 RoK	16	18
2 RoK	26	30
3 RoK	18	21
4 RoK	24	28
5 RoK	3	3
Totalt	87	100 %
Lokaler	1	



Vy från Gubbkärrsvägen sett från norr

Geografiskt område

Projektet ligger i stadsdelen Nockebyhov som är beläget cirka två kilometer från Brommaplan, där det finns handel och annan kommersiell service samt tunnelbana och bussterminal. Avståndet till närmsta tunnelbanestation vid Ängbyplan är cirka 1,3 km. Naturreservatet Judarskogen, Mälarens strand och Gubbkärrsskogen med sina höga rekreationsvärden ligger i närområdet.



Kv Oldmästaren markerat med svart.



Situationsplan

Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	Q3 2014
Markanvisning	Q4 2014
Reviderat inriktningsbeslut	Q2 2021
Genomförandebeslut	Q2 2022
Byggstart	Q1 2023
Inflyttning	Q1 2026
Slutredovisning	Q3 2026

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 413 mnkr inklusive moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2022-års penningvärde, mars månad. Eftersom projektet är ett miljöspetsprojekt där bolaget satsar på Miljöbyggnad Guld i vissa delar, innehåller projektet vissa extraordinära kostnader. Det gäller bland annat kostnader för träfasad, solceller, bergvärme, utredningar kring trästomme, certifiering med mera.

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

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Målsättningen för projektet är att hus 1 skall certifieras för Miljöbyggnad Guld och övriga byggnader ska uppnå Miljöbyggnad Silver. Miljöbyggnad Guld innebär högre energikrav än vad som gäller för normal produktion. Införlivande av kraven med bibehållen lönsamhet för denna

produktion möjliggörs genom bergvärme och solceller. För att kompensera för ett ökat elbehov kommer utbyggnaden av solceller att maximeras på takytorna. Överskottselen kommer med det nya regelverket att kunna överföras till Familjebostäders intilliggande fastigheter. Projektet ska i övrigt ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram och byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen.

PROJEKTRISKER

För att minska antalet återkommande arbeten på en och samma gata och därigenom begränsa stadens kostnader, kommer bolaget samarbeta med exploateringskontoret avseende schakt- och anläggningsarbeten. Planering pågår och kommer kräva fortsatt tät dialog med exploateringskontoret för att hitta synergieffekter mellan deras och bolagets entreprenad.

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

Projektet ligger i ett attraktivt och väletablerat område där det inte finns mycket nyproduktion och efterfrågan uppskattas vara hög. Närhet till fina grönområden och vatten bidrar också till projektets attraktivitet. Projektet har en varierande lägenhetssammansättning och riktar sig därmed mot en bred målgrupp.

Genom projektet tillförs inte bara 87 nya hyresrätter, utan även ett gruppboende. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter i ett miljöspetsprojekt varför risken för vakanser är låg.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)

Sammanfattning av projekt: Oldmästaren

Övergripande information

Fastighet/Projekt: Oldmästaren	Upprättad av: Mikael Hassel
Fastighetsnummer: XXXX	Datum: 2022-03-15
Stadsdel: Nockebyhov	Beslutsfas: Genomförandebeslut

Fastighetsinformation

Lägenheter: **87** st

Lokaler: **1** st

Garageplatser: **38** st

P-platser: **7** st

Medelstorlek LGH: **69** m²

Lägenhetsfördelning

Typ:	Antal	Storlek m ²	%-andel
1 RoK	16	31-35	18%
2 RoK	26	42-67	30%
3 RoK	18	71-95	21%
4 RoK	24	96-98	28%
5 RoK	3	107-112	3%
Σ:a	87	5978 m² BOA	100%
Lokaler	1	171,2 m² LOA	

Projektets lönsamhet & övriga projektrelaterade effektivitetsmått

PK: **413** Mkr
(Netto)

Marknadsvärde **418** Mkr
(Nuvärde driftnetto + Nuvärde restvärde)

Resultat: **6** Mkr
(Marknadsvärde - produktionskostnad)

Resultat: **-24**
(Om direktavkastningskrav Lgh + 0,25 %)

Resultat: **-15**
(Om projektkostnad +5%)

Direktavkastningskrav: **2,74%** Vägt

Direktavkastning år 1: **2,84%**

Medelhyra LGH: **2 396** Kr/m²

Normhyra **2 300** Kr/m²
(3 RoK á 77 m²)

Marknadsvärde / m² **68 027** Kr/m² BOA/LOA

Projektkostnad / m² **67 127** Kr/m² BOA/LOA
Kostnadsläge: mars 2022

Signering inför beslut (tillhör styrelsebeslut 2019-xx-xx)

Avdelningschef: **Håkan Siggelin**

Underskrift:

Datum: