



KONTAKT

Björn Sjölander

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 08-737 24 58

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Kv Fäboden, Rågsved

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Genomförande för nybyggnation i Kv Fäboden, som omfattar 108 bostäder till en total produktionskostnad om 207 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 Fäboden tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar nybyggnation av 108 bostäder till en total produktionskostnad om 207 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart hösten 2018 med ett förväntat färdigställande våren 2020

OMFATTNING

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
108	0	10



Visionsbild

Projektbakgrund

Familjebostäder har tidigare fått en markanvisning inom kvarteret Säterhöjden. Projektet delades hösten 2017 upp i två projekt, Säterhöjden och Fäboden. Hösten 2017 ändrades inriktning i projektet, istället för att inom Fäboden uppföra 147 st studentbostäder, uppföra 108 st bostadslägenheter i varierande storlekar från 1 till 4 rum och kök. Planerad produktionsstart är hösten 2018 och inflyttning beräknas ske våren 2020.

Geografiskt område

Området är beläget vid Bjursättragatan söder om tunnelbanespåren i Rågsved. Det är ca 250 m till Rågsved torg, där service, bussar samt tunnelbanestation finns.



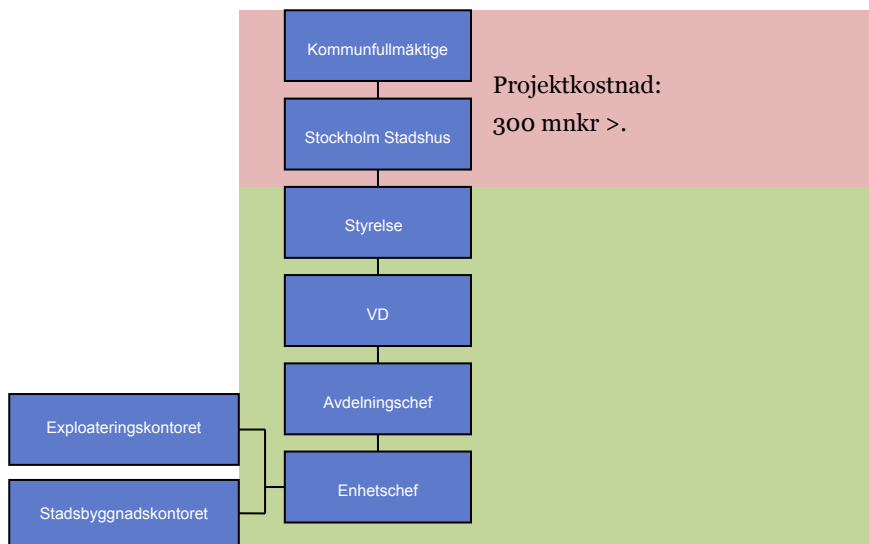
Befintligt område, Fäboden markerat med rött.

Produktutformning

Bostäderna är uppdelade på två huskroppar, vinkelställda mot gatan för att skapa många lägenheter. Husen har fem våningar från gatunivå, samt souterräng mot skogspartiet. Husen innehåller sammanlagt 108 lägenheter.

Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1 RoK	71	47
2 RoK	12	14
2,5 Rok	10	14
3 RoK	11	17
4 RoK	4	8
Summa	108	100

Organisation



Tidplan

Milstöple	Tidpunkt
Markanvisning	2013 Q2
Inriktningsbeslut	2017 Q1
Genomförandebeslut	2018 Q2
Prel. Byggstart	2018 Q4
Prel. Inflyttning	2020 Q2
Prel. Slutredovisning	2021 Q1

Ekonomi

Baserat på en produktionskostnad om 207 miljoner kronor inkl. moms, förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Rågsved uppnås ett positivt resultat.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram samt så ska allt byggmaterial bedömas enligt Byggarubedömningen.

Med hänsyn till ekonomin kommer detta hus göra avsteg från företagsbeslutet att samtliga nyproduktionsprojekt 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

En identifierad väsentlig risk i projektet, dvs med ett riskvärde över 12 i risktabellen, är den befintliga servisivattenledningen mellan byggnad 7 och 8. Denna dagvattenledning kommer att friläggas för att kunna bygga trappa ner till skogsområde och utrymningsentréer bakom hus 7 och 8. Stockholm Vatten kontaktas för åtgärder kring detta. 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

Familjebostäder har med Fäboden planer vid ett område längs Bjursätragatan som lämpar sig bra för nyproduktion. Genom projektet tillförs 108 nya lägenheter i trä i närhet till natur. Bolaget 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)