



DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2020-04-21
DNR 2020/438

KONTAKT

Pia Ninche

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 08-737 22 09

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Sjöstadshöjden, Hammarbyhöjden

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i Sjöstadshöjden, som omfattar 80 bostäder till en total produktionskostnad om 320 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 80 bostäder till en total produktionskostnad om 320 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, Sjöstadshöjden, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Sjöstadshöjden omfattar totalt nybyggnation av ca 80 bostäder och en förskola till en total produktionskostnad om 320 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q1 2023 med ett förväntat färdigställande Q1 2025.

Bakgrund

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens mål om 40 000 nya bostäder till år 2020. Projektet utgör en del av bolagets mål att byggstarta 500 lägenheter per år.

I översiktsplanen är Sjästadshöjden utpekad som ett utvecklingsområde med omfattande kompletteringar i form av förtätningar genom bostads- och kontrosbebyggelse.

För att uppnå stadens mål om en mer sammanhängande stad är länken mellan Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad en viktig del.

I området planeras för totalt cirka 450 bostäder och 4 000-5 000 nya kontorsarbetsplatser, samt förskola och ett hotell. Projektet binder samman Hammarbyhöjden med Hammarby Sjöstad och det stora tillskottet av nya arbetsplatser bidrar till att minska obalansen med stor koncentration av arbetsplatser i innerstaden och Norrort.

Ärendet

I februari 2019 ansökte Familjebostäder om markanvisning för Sjästadshöjden. Projektet som presenterades innehöll 250-300 lägenheter i form av fristående hus som lätt kunde anpassas till terräng och naturvärden. Markanvisningen utgick från Stockholms stads arbete med prioriterade stadsutvecklingsprojekt och grundade sig på översiktsplanen och planprogrammet för området. Efter att förslaget lämnats in har markanvisning erhållits om 80 lägenheter samt en förskola. Projektet kommer inledningsvis innefatta ett parallellt uppdrag att tillsammans med ett par utvalda arkitektkontor utreda vilken utformning av hus som lämpar sig i området.

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

Produktutformning

Utifrån det markanvisade antalet lägenheter har följande förslag gällande storlek arbetats fram:

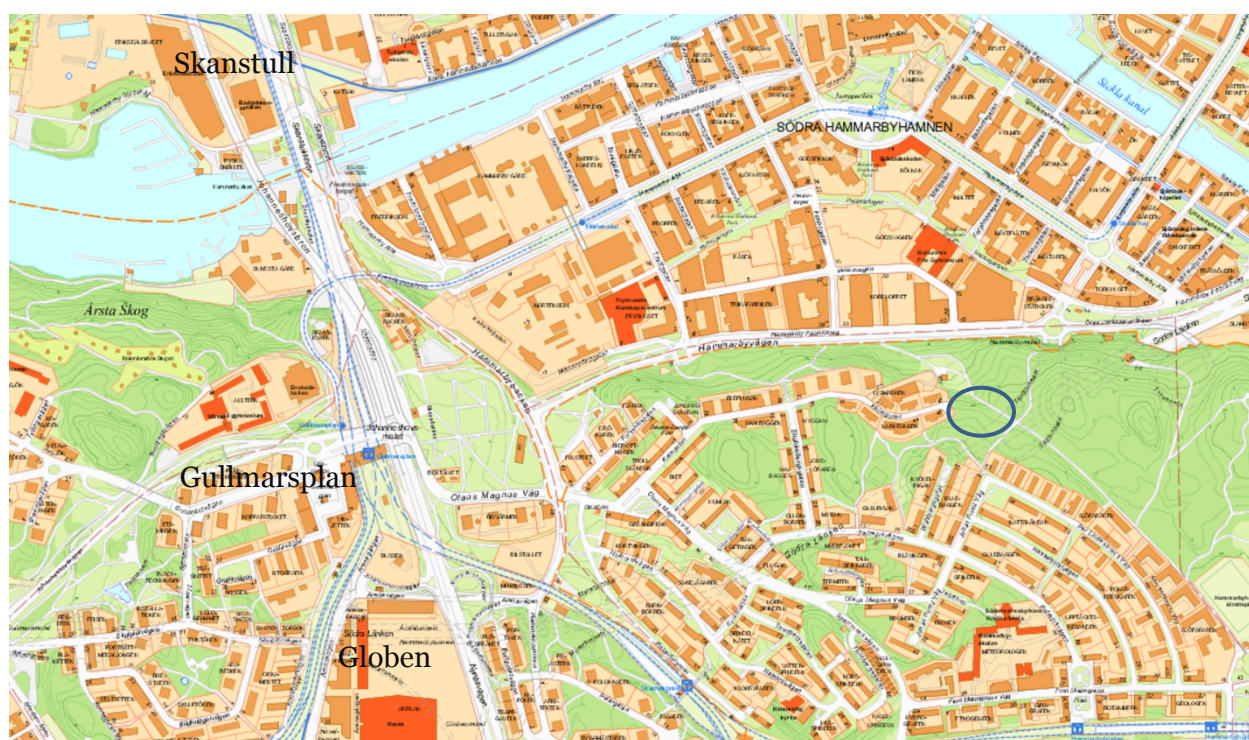
Objektstyp	Antal [st.]	Area [m ²]	Andel [%]
1 RoK	-	-	0
2 RoK	8	45-55	10
3 RoK	24	65-75	30
4 RoK	40	85-95	50
5 RoK	8	95-105	10
Totalt:	80	6 480	100 %
Lokaler	1	1 100	100
Totalt:	1	1 100	100 %

Geografiskt område

Planområdet ligger i stadsdelen Hammarbyhöjden och angränsar till Hammarby sjöstad. Området är kuperat vilket har bildat en barriär mellan stadsdelarna. Området har god kollektivtrafik med cirka 700 meter till Hammarbyhöjdens tunnelbana.

Serviceutbudet i området är relativt lågt och koncentrerat runt tunnelbanestationen. Det planeras för en ny väg i syfte att förbinda Hammarbyhöjden med Hammarby sjöstads serviceutbud med mataffär, bageri, apotek, systembolag etc.

Idrottsanläggningar och friluftsområden finns i angränsning till området.



Bilden visar det markanvisade området inringat.



Bilden visar det markanvisade området med blåprickad markering.

Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Inriktningsbeslut/ Initiering	2019-11-12
Tecknat markanvisningsavtal	2019-11-14
Planering- Start-PM	2019-10-24
Planering-Antagen plan	Q3 2021
Genomförande-Byggbstart	Q1 2023
Genomförande-Byggbavslut	Q1 2025
Produktionstid	24 månader
Avslut	Q2 2025

Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 320 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2019-års penningvärde, december månad. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Hammarbyhöjden 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

Södra länken är ett riksintresse för regional trafik och skyddsavstånd till kommande bebyggelse och kan komma att påverka projektet. Frågan kommer utredas under planprocessen

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

För bolaget är det glädjande att ha tilldelats markanvisning för hyresrätter i ett attraktivt och centralt läge i Stockholm där andelen allmännyttiga hyresrätter är låg. Området har god tillgång till natur, service och kollektivtrafik vilket är förenligt med Familjebostäders mål om att bygga bostäder utan att behöva ha tillgång till egen bil. Genom projektet tillförs inte bara cirka 80 nya hyresrätter utan även förskoleplatser för cirka 108 barn. I och med att området idag till stor del består av smålägenheter, större andel barnfamiljer än i Stockholm som helhet och att projektet inkluderar en ny förskola bedöms det finnas en efterfrågan på större lägenheter i området. Det har medfört att projektet föreslås bestå av cirka 60 procent som utgörs av större lägenheter. Vakansrisken bedöms vara låg tack vare det centrala läget och den goda utsikten över staden.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)