



DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2021-02-16
DNR 2020/2019

KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
kontakt@familjebostader.com
Tfn 08-737 20 85

Reviderat Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Banken, Hägerstensåsen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Reviderat Genomförande för nybyggnation i kv. Banken, som omfattar 99 bostäder samt en lokal till en reviderad total produktionskostnad om 387,6 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna det reviderade genomförandet av nybyggnad av 99 bostäder samt en lokal till en reviderad total produktionskostnad om 387,6 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, Banken, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Banken omfattar totalt nybyggnation av 99 bostäder samt en lokal till en reviderad total produktionskostnad om 387,6 mnkr inkl. moms, vilket är en ökning från tidigare genomförandebeslut i april 2017 om 297 mnkr inkl. moms. Ökningen beror främst på produktionsstopp motsvarande ett år vilket nu har återupptagits.

Projektet byggstartade Q1 2018 med ett förväntat färdigställande Q4 2021.

Bakgrund

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.

Projektet Banken är beläget på Hägerstensåsen, 4 km sydväst om Stockholm. Hägerstensåsen är en av Stockholms tunnelbaneförorter, till stor del uppförd under 1940- och 50-tal. Under senare år har översyner av dessa förorter genomförts i syfte att hitta möjligheter till kompletterande bebyggelse som förtätar och uppfyller Promenadstadens vision om att bygga staden inåt. Under 2011-2012 togs ett planprogram fram för fyra platser i Hägerstensåsen, varav Banken var en. AB Familjebostäder fick med det projektet i uppdrag att uppföra fyra nya punkthus utanför befintlig bebyggelse på åsen.

Ärendet

Projektet omfattar uppförandet av fyra punkthus, varav ett av husen avser bli kollektivhus, med totalt 99 lägenheter samt en lokal.

Kollektivhuset kommer inrymma gemensamhetslokaler i bottenplan med mindre lägenheter ovanpå.

Utgångspunkt för den nya bebyggelsen är att följa Hägerstensåsens befintliga bebyggelsemönster med punkthus i tegel på åsens högre delar. De fyra punkthusen nås från en ny entrégata med infart från Inteckningsvägens förlängning. Gatan får karaktären av ett golv där planteringar, möbler, gående, och bilar samsas.

Det tidigare inplanerade garaget har ersatts av en markparkering med 26 platser. Genom att garaget utgår kan bolaget avstå från att spränga bort 4 000 kbm berg vilket också minskar transportmängden och därmed ger positiva miljöeffekter. Fastigheten kommer till skillnad från tidigare beslut att få utanpåliggande balkonger istället för indragna vilket ökar boytan med 739 kvadratmeter. Efter ett yttrande från Luftfartsverket sänktes höjden på det högsta huset med en våning, till den totala höjden av 80 meter över nollplanet, vilket innebar en minskning med en lägenhet.

Pga. överklaganden av samtliga beslut från närboende tvingades projektet till ett års produktionsstopp mellan Q2 2018 och Q2 2019, men har nu återupptagits.

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

Produktutformning

Objektstyp	Antal [st]	Area [m ²]	Andel [%]
1 RoK	8	27-45	8,1
2 RoK	43	60-71	43,5
3 RoK	24	74- 84	24,2

4 RoK	24	91-103	24,2
Totalt:	99		100 %
Lokaler	1	91	

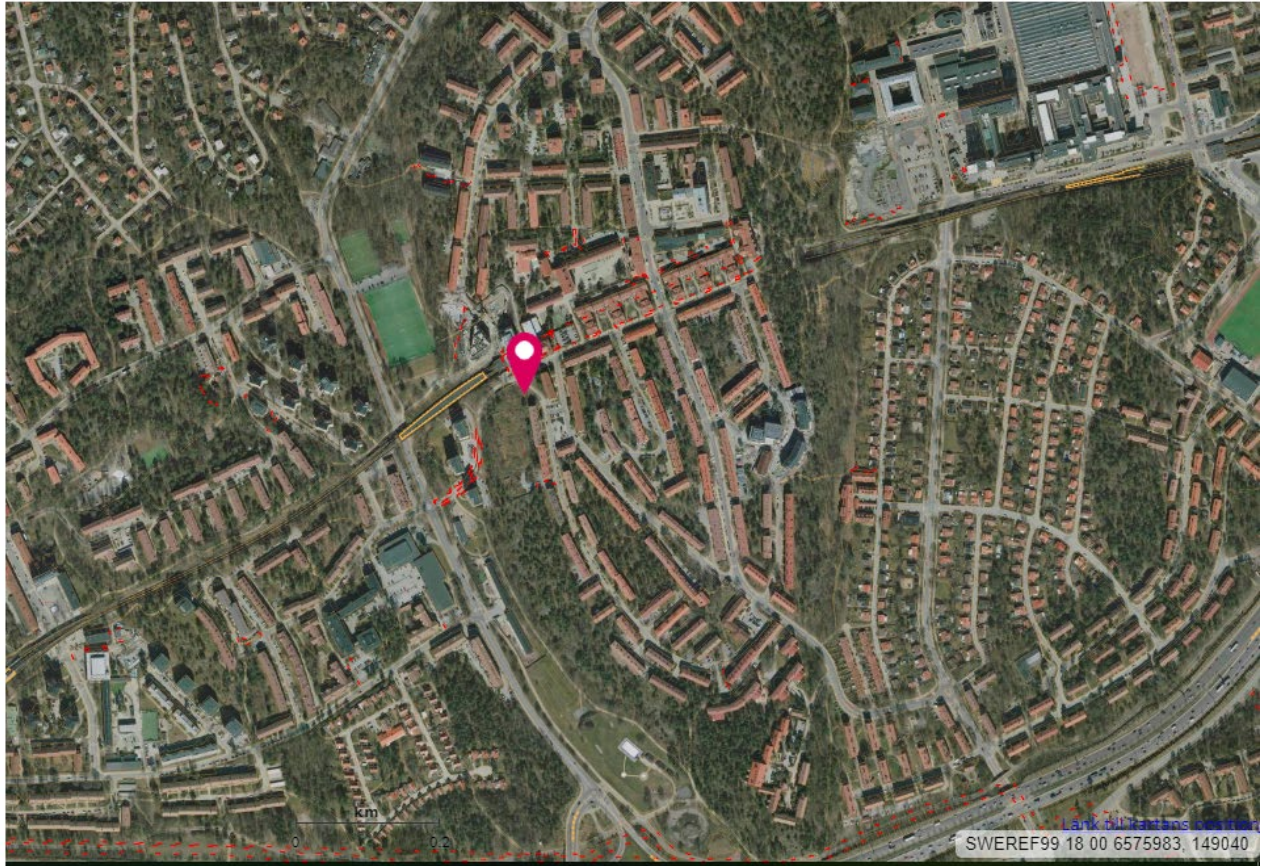


Nytt hus

Bef bebyggelse

Geografiskt område

Banken är beläget på Hägerstensåsen, 4 km sydväst om centrala Stockholm. Projektet är beläget i Mellanbergsparken som sträcker sig mellan Inteckningsvägen och Personnevägen. I området finns ädellövskog med ekar. Utredningar kring ekbestånd och andra grönvärden har genomförts med slutsatsen att platsen är möjlig att bebygga. Parken har tidigare exploaterats av NCC för ett par år sedan som byggde tre punkthus i anslutning till den aktuella platsen. Projektet uppförs intill Hägerstensåsens tunnelbana vilket medför närhet till allmänna kommunikationsmedel.





Tidplan

Milstolpe	Tid
Inriktningensbeslut	2014-08-20
Genomförandebeslut	2017-04-11
Rev. Genomförandebeslut	2021-02-16
Slutredovisning	

Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 387,6 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2020-års penningvärde, november månad, vilket är en ökning från tidigare genomförandebeslut i april 2017 om 297 mnkr inkl. moms.

Pga. närheten till tunnelbanan har en utredning av trafikbullernivåer för de fyra nya bostadsbyggnaderna genomförts som utmynnade i extra åtgärder i form av inglasning av balkonger vilket medförde en viss fördyring. Både vägtrafikbuller och buller från tunnelbanan har tagits med i beräkningarna. Produktionsstopp motsvarande ett år har också resulterat i en ökad produktionskostnad för projektet. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Hägersten uppnås ett positivt resultat.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Målsättningen för projektet är att fastigheten ska uppnå Miljöbyggnad Silver och ett certifieringsarbete har pågått under 2020. Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m²/år (A temp) köpt värme enligt Stockholm Stads direktiv och Familjebostäders energistrategi.

PROJEKTRISKER

I berört projekt har väsentliga risker identifierats och åtgärdas och har nu ett riskvärde ”mellan risk”. Den största utmaningen är att bevaka den totala produktionskostnaden så den inte överstiger ramen för det nya genomförandebeslutet.

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet har 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

I Hägerstensåsen är det fler personer som flyttar ut än in till området. Flytt sker ofta inom kommunen. En orsak kan vara bristen på större lägenheter som efterfrågas av barnfamiljer och projektet har därför en jämn fördelning av både stora och små lägenheter.

Efter önskemål från kollektivhusföreningen kommer en stor del av lägenhetsbeståndet i det huset bestå av mindre lägenheter.

Bilageförteckning

- Bilaga 1 Investeringskalkyl Hus 1 (sekretess)
- Bilaga 2 Investeringskalkyl Hus 2-4 (sekretess)