



KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
Tfn 08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com

Slutredovisning gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Banken, Hägerstensåsen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning för nybyggnation av bostäder i Banken godkänns

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

AB Familjebostäder har genom projektet Banken genomfört nybyggnation av 99 st bostadslägenheter. Fyra stycken punkthus har uppförts varav ett av husen utformades till ett kollektivhus med gemensamhetslokaler.

Slutkostnad för projektet är 385,8 mnkr inkl. moms.

Ursprunglig budget låg på 296,6 mnkr inkl. moms vilket visar på en ökning av total produktionskostnad om 89,2 mnkr inklusive moms.

Ökningen beror främst på att anbuden låg över bolagets budget, produktionsstopp samt ändringar av materialval och utförande av ex balkonger.

Projektet har certifierats med Miljöbyggnad Silver.

Bakgrund

Projektet Banken är beläget på Hägerstensåsen. En av Stockholms tunnelbaneförorter som 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

GEOGRAFISKT OMRÅDE

Banken är beläget på Hägerstensåsen, 4 km sydväst om centrala Stockholm i Mellanbergsparken som sträcker sig mellan Inteckningsvägen och Personnevägen.

I området finns ädellövskog med ekar. Utredningar kring ekbestånd och andra grönvärden genomfördes med slutsatsen att platsen är möjlig att bebygga. Parken har tidigare exploaterats av NCC som byggde tre punkthus i anslutning till den aktuella platsen. Projektet har uppförts intill Hägerstensåsens tunnelbana vilket medför närhet till allmänna kommunikationsmedel.



PRODUKTUTFORMNING

Projektet består av fyra huskroppar med blandade lägenhetsstorlekar. Det norra huset består av åtta våningar med en souterrängvåning mot tunnelbanan i norr. De övriga husen har utförts i sex respektive fem våningar. Det tidigare inplanerade garaget ersattes av en markparkering och projektet fick, till skillnad från tidigare beslut, utanpåliggande balkonger istället för indragna vilket ökade boytan.

Efter ett yttrande från Luftfartsverket sänktes höjden på det högsta huset med en våning vilket innebar en minskning med en lägenhet.

Pga. överklagan av samtliga beslut från närboende var det produktionsstopp under ett års tid.

Objektstyp	Antal [st]	Area [m ²]	Andel [%]
1 RoK	8	26,5-45	8,1
2 RoK	43	59,5-70,5	43,5
3 RoK	24	73,5-83,5	24,2
4 RoK	24	91-102,5	24,2
Totalt:	99		100 %
Lokal	1	91	



Bild från drönare på de färdigställda husen.

HYRESGÄSTER

Samtliga bostadslägenheter i Banken är idag uthyrda.

MILJÖ

Projektet har arbetat enligt Familjebostäders miljöprogram och allt byggmaterial har bedömts enligt Byggvarubedömningen. Målsättningen för projektet var att ett av husen (Inteckningsvägen 102) skulle certifieras med miljöbyggnad silver, vilket projektet lyckades med. Övriga hus är förberedda för att certifieras med miljöbyggnad silver.

Certifieringen innebär att det ställts högre krav på byggnaden än grundläggande lagkrav. Bland annat genom bättre prestanda gällande solskydd, ljudmiljö och ventilation.



Diplom från "Sweden Green Building Council" Inteckningsvägen 102.

EKONOMI

Slutkostnad för projektet är 385,8 mnkr inkl. moms.

Ursprunglig beslutad budget låg på 296,6 mnkr inkl. moms vilket innebär en ökning av total produktionskostnad med 89,2 mnkr.

Ökningen beror bl.a. på att anbuden låg över bolagets budget vilket utmynnade i avbruten upphandling till ett förhandlat förhävande innan kontrakt kunde skrivas.

Efter förhandling reviderades genomförandebeslutet den 2017-10-27 till en kostnad på 326,6 mnkr, en ökning med 30 mnkr.

I takt med projektets genomförande tillkom andra kostnader som resulterade i ett reviderat genomförandebeslut den 2021-01-13.

Tillkommande kostnadsökningar beror bl.a. på att projektet hade ett produktionsstopp på ca 12 månader som kostade ca 20 mnkr och ett bortfall av en medfinansiär av garaget samt bortfall av momsrestitution på det uteblivet garage på ca 15 miljoner kr.

Kollektivföreningen hade en avsiktsförklaring med AB Familjebostäder vilket innebar att de medverkade i utformningen av kollektivhuset gällande bl.a. storköket, extra balkonger och byte av franska balkonger till utanpåliggande vilket ökade projektets budget med ca 2 mnkr. De

De tidigare planerade indragna balkongerna ändrades till utanpåliggande balkonger. De utanpåliggande balkongerna ökade produktionskostnaden, men har också inneburit ökade intäkter eftersom boarean gick upp med totalt 875 kvm.

Den förhandlade presumerade normhyran i Banken 3 och 4 (kollektivhuset) är 2 125 kr (i 2021 års nivå).

TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET

2014-08-20 Inriktningsbeslut

2017-04-11 Genomförandebeslut

2017-10-27 Rev. Genomförandebeslut

2021-01-13 Rev. Genomförandebeslut

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Familjebostäder har genom detta projekt skapat nya bostäder i ett attraktivt läge i Stockholm med fina boendekvaliteter och god kollektivtrafikförsörjning. I Hägerstensåsen är det fler personer som flyttar ut än in till området och flytt sker ofta inom kommunen. En orsak kan vara bristen på större lägenheter som efterfrågas av barnfamiljer samt bristen på billigare lägenheter som efterfrågas av unga personer. Projektet har därför en jämn fördelning av både stora och små lägenheter.

Projektet tillförde inte bara 99 st. nya hyresrätter utan gav även en möjlighet till kollektivt boende. Efter önskemål från kollektivhusföreningen blev en stor del av lägenhetsbeståndet i det huset mindre lägenheter.

I inflyttningsenkäten, som sändes ut i maj 2022, visar att projektet motsvarar förväntningarna och att intrycket vid inflyttning är positivt. Lägenheterna har bra möblerbarhet och de boende lyfter fram området som trivsamt och levande.