



DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2021-06-01
DNR FB 2021/495

KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
087372000
kontakt@familjebostader.com

Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Oldmästaren, Nockebyhov

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv. Oldmästaren, som omfattar 87 bostäder, 6 lägenheter inom ett LSS-gruppboende och en lokal till en total projektkostnad om 367 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 87 bostäder, 6 lägenheter inom ett LSS-gruppboende och en lokal till en total projektkostnad om 367 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, kv 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 367 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q4 2022 med ett förväntat färdigställande Q2 2025.

Bakgrund

I januari 2015 erhöll Familjebostäder en markanvisning i Nockebyhov. Markanvisningen var delvis inom våra befintliga tomträtter Oldmästaren 19 och Ordenskapitlet 10, samt delvis på stadens mark. Förutsättningarna för markanvisningen var att en del av projektet, bebyggelsen inom Ordenskapitlet, skulle vara ett miljöspetsprojekt. Inriktningsbeslut för projektet togs 2015-11-16. Vid det tillfället uppskattades projektet ha en budget på 222 mnkr vilket innebär att projektet inte har redovisats för kommunfullmäktige, då det understeg 300 mnkr. Att produktionskostnaderna har ökat sedan första inriktningsbeslutet för sex år sedan beror delvis på den generella kostnadsutvecklingen inom byggsektorn. Mer specifikt i projektet har markförhållandena visat sig vara sämre än vad som kunde bedömas vid tidpunkten för inriktningsbeslutet och därutöver har specifika krav t.ex. gällande fasadens utformning bidragit till kostnadsökningen.

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 samt 6 lägenheter inom ett LSS-gruppboende. Lägenheterna fördelas på tre lamellhus utmed Gubbkärrsvägen, samt ett lamellhus vid Semestervägen. Husen är i huvudsak 4 - 5 våningar 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 A1 och A2 som är i anslutning till fastigheten Ordenskapitlet miljöspetsprojekt. Ett underbyggt garage med 36 garageplatser och ett antal markparkeringsplatser samt 236 cykelplatser tillförs i projektet.

Projektet har en relativ bred lägenhetssammansättning och riktar sig därmed mot en målgrupp bestående av såväl yngre, äldre samt barnfamiljer.

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

Produktutformning

Objektstyp	Antal (st.)	Area (m ²)	Andel (%)
1 RoK	11	31-35	13
2 RoK	31	42-67	35
3 RoK	18	71-95	21
4 RoK	24	96-98	28
5 RoK	3	107-112	3
Totalt	87	5913	100 %
Lokaler	1	153	



Vy från Gubbkärrsvägen sett från norr

Geografiskt område

Området ligger inom stadsdelen Nockebyhov som är beläget cirka två kilometer från Brommaplan, där det finns handel och annan kommersiell service samt tunnelbana och bussterminal. Avståndet till närmaste tunnelbanestation vid Ängbyplan är cirka 1 200 meter. Naturreservatet Judarskogen och Mälarens strand med Gubbkärrsskogen ligger i närområdet med höga rekreativsvärden.



Kv Oldmästaren markerat med rött.



Situationsplan

Tidplan

Milstöple	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	Q3 2014
Markanvisning	Q4 2014
Reviderat inriktningsbeslut	Q2 2021
Genomförandebeslut	Q2 2022
Byggstart	Q4 2022
Inflyttning	Q2 2025
Slutredovisning	Q3 2025

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 367 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2021-års penningvärde, mars månad. Eftersom projektet är ett miljöspetsprojekt där vi satsar på Miljöbyggnad Guld i vissa delar, innebär det extra kostnader. Det gäller till exempel kostnader för träfasad, solceller, bergvärme, utredningar kring trästomme och certifiering.

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

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Målsättningen för Ordenskapitlet är att fastigheten ska uppnå och certifieras för Miljöbyggnad Guld och Oldmästaren projekteras för Miljöbyggnad Silver. Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram och byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen. Oldmästaren ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m²/år (A temp) köpt värme enligt Stockholm Stads direktiv och Familjebostäders energistrategi. För Ordenskapitlet gäller att byggnad A1 ska klara miljöbyggnadskrav för Guld, vilket innebär mindre än eller lika med 70 % av Boverkets byggregler.

PROJEKTRISKER

Markförhållandena inom fastigheten är svåra och riskerar bidra till högre kostnader avseende grundläggningen. Projektet hanterar detta genom kompletterande geotekniska undersökningar, och på så sätt minimera risken för oförutsedda kostnader.

Det är ett komplext projekt med höga miljö- och gestaltningskrav. Genom att avsätta mer tid för projektering och följa upp mot nya kalkyler kan kostnader hållas på rimlig nivå.

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 kan antas vara hög. Närhet till fina grönområden och vatten är också gynnsamt för projektet. Projektet har en varierande lägenhetssammansättning och riktar sig därmed mot en bred målgrupp. Äldre kan få möjlighet till ett boende med god tillgänglighet, det finns små lägenheter för yngre och ett tillskott på lite större lägenheter för barnfamiljer.

Genom projektet tillförs inte bara 87 nya hyresrätter, utan även ett gruppboende. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter och att projektets miljöprofil bidrar till dess attraktivitet, varför risken för vakanser är låg.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)