

Inriktningsbeslut för projekt Snabba huset i Hammarkullen

Förslag till beslut i styrelse Förvaltnings AB Framtiden

Styrelsen förslås besluta

Att överlämna uppdraget till Egnahemsbolaget utifrån nedanstående beskrivna handling

Ärendet

Med antaganden gjorda på aggregerad nivå och med nyckeltalsbaserade projektkostnader ser tidigt bedömd lönsamhet och tidplan ut som följer.

Projektet genererar ett resultat på -7 200 000 kr. Byggnation av tillskottet av lägenheter antas kunna vara genomförda och inflyttade under år 2020 beroende på bygglovets framdrift.

Med den information som tagits fram och antaganden som är gjorda föreslår Tidiga skeden att projektet överlämnas till Egnahemsbolaget för vidare planering och framdrift.

Datum: 20xx-xx-xx

Projekt.nr/eko: xx xxx

Diarienummer: xxxx

Inriktningsbeslut (TS)

Inriktningsbeslut

Transaktion/Ombildning

Nyproduktion av hyresrätter/bostadsrätter

Projektnamn:

Snabba huset i Hammarkullen

Detaljplan:

Ärendet hanteras som ett utomplansärende direkt med bygglov

SDN:

Angered



Summering av projektet

Tidiga beräkningar i nedan tabell utgår från nyckeltalsberäkningar och tidig marknadsanalys som kommer att förfinas.

Objektsinformation	
Förvaltande bolag:	Brf
Fastighetsbeteckning:	Hjällbo37:31 och S:29
Adress:	Hammarkullegatan
Bedömt antal bostäder (samtliga etapper):	40

Status- och tidsinformation Bedömning	
Status detaljplan:	Gällande plan upphävs
Planerad byggstart:	2019
Planerad inflyttning:	2020

Bostadsinformation Bedömning	
Antal bostäder:	40
Boendeform:	Bostadsrätt

Areainformation Bedömning	
BOA (kvm):	2500
LOA (kvm):	ingen
BTA (kvm):	3650

Kostnads- och intäktsinformation Bedömning	
Kostnader och intäkter exkl. moms	
Intäkt (Total Anskaffning = Lån i brf+insatser)	70 000 000
*Total Produktionskostnad (kr):	77 200 000
• Produktionskostnad (kr/kvm BTA)	21 100
• Produktionskostnad (kr/(BOA+LOA))	30 900
• Produktionskostnad exkl. mark (kr/(BOA+LOA))	29 300
• Markpris (total kr inkl. exploateringsbidrag)	3 650 000
• Markpris (kr /kvm BTA, inkl. exploateringsbidrag)	1 000
• Markpris vid köp på marknaden kr/BTA	
• Identifierade kommunala exploateringskostnader kr (utbyggnad av allmän plats) (kr)	
Resultat, kr	-7 200 000
Vinstmarginal (resultat/intäkt)	-10,2%

* Total Produktionskostnad: Produktionskostnad innehåller alla utvecklande kostnader inklusive entreprenadkostnader, byggherrekostnader, projekteringar myndighetsavgifter, anslutningsavgifter, besiktningar, markförvärv m.m.

Bakgrund

I Hammarkullen är familjerna trångbodda. Barnen har svårt att få ro för läsläsning. Stadsdelen är en av de sju polisen pekat ut som särskilt utsatt. Staden har nominerat Hammarkullen till testarena för Jämlikt Göteborg, Fokusområde 4.

Det finns ett stort engagemang hos boende. Man vill mycket men inget händer. Detta skapar frustration. För att snabbt komma igång med ett projekt för att skapa både bostäder och tillit har Bostadsbolaget drivit frågan om att få ett hus på plats inom 3 år.

Kommunens förvaltningar har skapat en egen process för detta och lämnat ett par tomtförslag. Arkitekt skissar på två av dessa tomter. Här ska nu gällande plan upphävas. Huset byggs för att sedan inkluderas i det pågående planarbetet för bostäder mm vid Hammarkulletorget.

Projektbeskrivning

Två tomter har prövats initialt. Huset innehåller 40 lägenheter oberoende av på vilken tomt det ska byggas på. Bostadsbolaget och Tidiga skeden på AB Framtiden förordar det östra läget. Här kan parkering anordnas på befintlig p-plats. Båda tomterna tillhör Bostadsbolaget.

Huset kommer att uppföras av Egnahemsbolaget och upplåtas med bostadsrätt.

Nedlagda kostnader Moderbolaget

Hittills nedlagda konsultkostnader har inte beräknats eftersom skissarbete/framtagande av bygglovsritningar pågår.

Förutsättningar

- Tillskapande av parkeringsplatser för att möta förväntat behov om en parkeringsplats per bostad förutsätts kunna lösas på fastighetens mark i kombination med tillgodogörande av befintliga parkeringsplatser.
- Marken förvärvas av Bostadsbolaget för skattemässigt restvärde.
- Eventuell kostnad för exploateringsbidrag tas av Egnahemsbolaget.
- Anslutning av fjärrvärme kan ske via anslutningspunkt i närmaste grannfastighet.

Kostnader utförande

Dessa kostnader kommer att vara lika oberoende av vilken tomt stadsbyggnadskontoret anser vara mest lämpad. Ingen av tomterna medför dyr ledningsflytt eller avancerade utredningar.

Kostnader för markarbeten, installationer mm. kommer att vara lika oberoende av vilken tomt stadsbyggnadskontoret anser vara mest lämpad. Ingen av tomterna medför dyr ledningsflytt eller avancerade utredningar. Parkeringsplatser behöver tillföras. Totalt handlar det om ca 30 platser. Detta ska studeras och lösas på områdesnivå: Via befintliga parkeringar eller genom att anlägga markparkering.

Det finns ett önskemål från stadsdelen och LS om att bygga en förskola på den östra tomten. Vi föreslår att denna istället byggs i väster på befintlig A-tomt men med ett tillägg av mark från Bostadsbolaget.

Marknadsanalys

Hammarkullen är den stadsdel i Göteborg som tydligast domineras av hyresrätter, 95%. Stadsdelen är i stort behov av en blandning av upplåtelseformer vilket bidrar till ökad trygghet, social hållbarhet och stabilitet samt minskar risken för att medianinkomsten sjunka ytterligare.

Samtliga flerbostadshus är från miljonprogrammet (1961 - 1980). Enda undantaget är de småhusenklaver som kransar området samt ett mindre område med parhus i anslutning till torget. De flesta lägenheter är små; 2 rok och 3 rok. Samtidigt bor det fler barn mellan 0 - 14 år i detta område jämfört med Göteborg i övrigt. 24% har eftergymnasial utbildning jämfört med 43% i övriga Göteborg.

62% har låg köpkraft till skillnad från 25% Göteborg i övrigt. 28% av de som bor i Hammarkullen har medelhög till hög inkomst, till skillnad från 50% i Göteborg i övrigt. Så även om medianinkomsten är låg så finns det en grupp med ekonomiska förutsättningar för att köpa ett eget boende.

Strategi

Projektet är ett nytänkande från start till mål. Det ligger helt i linje med önskemålen om flexibilitet etc som framförs i riktlinjerna för Jämlikt Göteborgs arbete i stadsdelen. Husets placering – oavsett tomt – ger ökad trygghet till gångstråken. De 40 bostäderna ger ett välbehövligt tillskott men framförallt skapar det tro på framtiden och bidrar till en blandad upplåtelseform i området.

I det planarbete som pågår parallellt har aktörerna tagit höjd för ny butik, äldreboende samt gruppboestad. Delar av de bostäder som kommer att byggas inom detta planområde kan upplåtas med fler bostadsrätter och på mark som tillhör Göteborgslokaler, staden och Bostadsbolaget. Även villasamfälligheten kommer att involveras.

Det nu aktuella snabba huset är startskottet för denna planering. Och ger arbetsro till detta större planarbete.

Risk- och konsekvensanalys/känslighetsanalys

Flertalet parametrar kan påverka projektet men för inriktningsbeslutet görs en mycket grov uppskattning och känslighetsanalys kring parametrar för hyra och produktionskostnad.

Produktionsintäkt Egnahemsbolaget	Produktionsintäkt/BOA exkl. moms	Vinst- marginal	Resultat, kr
	28 000	-10,2%	-7 200 000
	-5% (26 600)	-16,0%	-10 700 000
	-10% (25 200)	-22,5%	-14 200 000
Nyckeltalsbaserad produktionskostnad/ kvm BOA	Produktionskostnad/BOA exkl. moms	Vinst- marginal	Resultat, kr
	30 900	-10,2%	-7 200 000
	+5%	-15,7%	-11 000 000
	+ 10%	-21,3%	-14 900 000
Worst-Case	-10% på intäkter, +10% på kostnader	-34,7%	-21 900 000

SWOT-Analys

Styrkor <ul style="list-style-type: none"> a) Huset byggs på Bostadsbolagets mark b) Lättbyggda ytor c) Ett "demokratiprojekt" 	Svagheter <ul style="list-style-type: none"> a) Tillskott av markparkering behövs b) Svår angöring etc på västra tomten c) Snabb process – kan ngt ha förbisetts
Möjligheter <ul style="list-style-type: none"> a) Stort behov av möjlighet att köpa sin bostad i området b) Bidrar till en ökning av fastighetsvärdena c) Inbromsning av byggbranschen ökar konkurrensen vid upphandling 	Hot <ul style="list-style-type: none"> a) Risk för överklagande p g a snabb process b) Krav på bevarande av naturvärdena c) Kan vara i konflikt med önskan om förskola

Detta är en möjlighet att visa att vi kan ta fram ett hus snabbt och med bra kvalitet. Det finns en stark samsyn kring att detta är ett bra projekt.

Stadsbyggnadskontoret har varit mycket tillmötesgående i detta projekt.

För att minska risken för överklagande kommer Egnahemsbolaget att följa sin process med information och dialoger av olika slag och för olika grupper.