

Ärendenummer: -

## Beslut om inriktning i projekt Selma 3 - Gåsagången, nyproduktion av ca 200 hyresrätter SDN Norra Hisingen, Familjebostäder

Förslag till beslut i styrelsen för Framtiden Byggutveckling AB

1. Tillstyrka förslaget om inriktning i projekt Selma 3 - Gåsagången i enlighet med bilaga,
2. Hemställa att styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden fastställer förslaget om inriktning i projekt Selma 3 - Gåsagången samt uppdrar åt Framtiden Byggutveckling AB att utveckla och driva projektet; samt
3. Under förutsättning att styrelsen i Förvaltnings AB Framtiden bifaller att-sats 2 i ärendet, uppdrar åt tf. VD att genomföra beslutet och teckna samtliga avtal samt vidta de övriga erforderliga åtgärder som krävs för beslutets genomförande.
4. Förklara beslutet omedelbart justerat.

### Ärendet

Projektet är i ett tidigt skede och med antaganden gjorda på aggregerad nivå och med nyckeltal har lönsamhet och tidplan bedömts.

Projektet är det tredje projektet inom Selma Stad och ger ett tillskott av 200 hyresrätter på inom stadsdelen Norra Hisingen på Familjebostäders mark. Gåsagången med 496 hyreslägenheter ägs och förvaltas av Familjebostäder. Bedömningen är att det finns en stor efterfrågan på nya bostäder i flerfamiljshus i området och att projektet bidrar till att tillfredsställa behovet. De nya bostäderna planeras på befintliga parkeringsytor. Förslaget innebär att riva parkeringsdäck och att bygga bostäder i fem våningar längs med Litteraturgatan och tre-våningshus samt ett tio-vånings punkthus vid Akkas gata.

Det har tidigt i projektet bedömts finnas förutsättningar att nyttja koncepthus med trästomme och upprepa projekt inom Selma 1.

Detaljplanen startar under vintern 2018 och beräknas ta två år, inklusive tid för överklaganden. Byggnation kan då starta år 2021 och husen vara klara för inflyttning under 2023 - 2024.

### Ekonomiska konsekvenser

Produktionskostnad/boendekostnad/lönsamhet

Förslaget är återhållsamt och enkelt hållet i den meningen att det innehåller enkla volymer. Ny bebyggelse ligger på egen mark för att undvika kostsamma ledingsflyttar och markinköp etc. Samtidigt blir det ett intäktsbortfall när befintliga parkeringar försvinner. Det finns en risk för höga exploateringskostnader för ombyggnad av allmän plats och behov av ny skyfallsledning.

Kostnader baseras på att nyttja befintliga ramavtal koncepthus och underlag från FBU. Bedömd hyra är i paritet med genomsnittlig hyresnivå för koncernens nyproduktion. Tidiga kalkyler för bostäder och parkering indikerar en total lönsamhet i intervallet 4,5 - 4,8 %.

Det finns förutsättning för att bostäderna når tillräcklig lönsamhet medan parkeringsanläggningen ser ut att få en sämre lönsamhet. Risk för nedskrivningsbehov uppskattas till 120 - 150 mkr. Investeringsbidrag ska utredas under projektets framdrift.

### Olika perspektiv

Barnperspektivet	Barnperspektivet kommer beaktats i detaljplaneprocessen.
Jämställdhetsperspektivet	Uthyrning av bostäder sker enligt Framtidenkoncernens uthyrningspolicy. Tillskott av bostäder med god tillgänglighet.
Mångfaldsperspektivet	Uthyrning av bostäder sker enligt Framtidenkoncernens uthyrningspolicy.
Miljöperspektivet	Projektet ska följa koncernens miljökrav och därmed stadens program för miljöanpassat byggande. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån ovanstående samt Byggvarubedömningen.
Omvärldsperspektivet	-

### Bilagor

1. Projektbeskrivning för investeringsärende Selma 3 - Gåsagången daterad 2018-11-19.

### Expedieras

1. Förvaltnings AB Framtiden
2. Familjebostäder