

Hemställan från Göteborgs stads bostadsaktiebolag

Nybyggnad Kortedala torg

Vid presidiedialogen som hölls den 10 november 2016 med Familjebostäder fördes en dialog kring Familjebostäders nybyggnation på Kortedala torg. Projektet startades innan koncernen genomförde den geografiska samordningen och i enlighet med denna bör denna fastighet ägas av Bostadsbolaget och inte av Familjebostäder. Anledningen är att Bostadsbolaget äger de fastigheter som ligger närmast den planerade fastigheten. Samtal har förts med både Familjebostäder och Bostadsbolaget och båda är positiva till att Bostadsbolaget tar över den nya fastigheten. Därför kommer hemställan från Bostadsbolagets styrelse. Frågan har lyfts med Bostadsbolaget hur de ser på möjligheten att bilda en kooperativ hyresrätt i fastigheten. De har ställt sig positiva till att utreda möjligheten. Handlingen skickades ut sent till styrelsen i Bostadsbolaget och utav den anledningen bestämde styrelsen sig för att ha extra styrelsemöte på måndag den 12 december för att fatta beslut kring ärendet.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås utifrån ovan beskrivning samt det bilagda investeringsärendet besluta

- att godkänna investeringen under förutsättning att den godkänns av styrelsen i Göteborgs stads bostadsaktiebolag
- att ge Bostadsbolagets VD i uppdrag att undersöka om det är möjligt att bilda en kooperativ hyresrätt i fastigheten

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson

VD

Hemställan från Göteborgs Stads bostadsaktiebolag

Nybyggnad Kortedala torg

Nybyggnad av 75 st. lägenheter



Fastighetsbeteckning:

Kortedala 134:7

Adress:

Kortedala torg 2

Totalytor:

3 633 kvm BOA

5 601 kvm BTA (*mörk BTA*)

Antal lägenheter:

75 st.

Varav BmSS lägenheter:

11 st.

Antal mark parkeringsplatser:

38 st. vid Kalendervägen

Målet med projektet

Huvudmålet är att bygga 75 nya tillgängliga lägenheter som ska vara ett bra komplement till Familjebostädernas befintliga fastigheter i Kortedala.

Familjebostäder äger och förvaltar totalt 1 358 lägenheter i Kortedala.

Uppfyllelse av prioriterade mål 2017

”Individ- och familjeomsorgen ska skapa mer jämlika livschanser för stadens invånare.” I byggnaden har ett BmSS boende planerats. Samtliga lägenheter i projektet kommer uppfylla aktuella tillgänglighetskrav.

”Livsvillkoren för personer med fysisk, psykiskt eller intellektuell funktionsnedsättning ska förbättras”. I byggnaden har ett BmSS boende planerats. Samtliga lägenheter i projektet kommer uppfylla aktuella tillgänglighetskrav.

”Äldres livsvillkor skall förbättras”. En av de prioriterade målgrupperna för byggnaden är gruppen ”äldre” som gärna bor kvar i stadsdelen om det ges möjligheter med tillgängliga bostäder.

”Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp”. Fastigheten byggs i enlighet med miljöanpassat byggande. Denna målbild beskrivs mer ingående under punkten ”Miljö” nedan i dokumentet.

”Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre”. Nybyggnationen skapar 75 stycken nya lägenheter i stadsdelen.

”Det hållbara resandet ska öka.” Huset är planerat i kollektivtrafiknära läge, med avsikt att förlägga boendeparkeringsplatser ej i direkta närheten av bostadshuset, vilket ska ge styrning och incitament till att välja det väldigt nära och goda kollektivtrafiken istället för bilen. Utöver detta finns bilpool som är öppen för allmänheten i närheten.

”Sysselsättningen för grupper långt utanför arbetsmarknaden ska öka” och ”Göteborg ska öka andelen hållbara upphandlingar”. Denna målbild beskrivs mer ingående under punkten ”Social hänsyn” nedan i dokumentet.

Bakgrund

Detaljplanen för det markanvisade området antogs 1991, som historiskt sett tagits fram under en subventionerad fastighetsmarknad. Dess syfte var att förtäta och utöka bostäder vid torget men även ge möjlighet för centrumsverksamhet att etablera sig som t ex bibliotek. Det markanvisade området är starkt begränsat till ett relativt smalt hus med högre höjd.

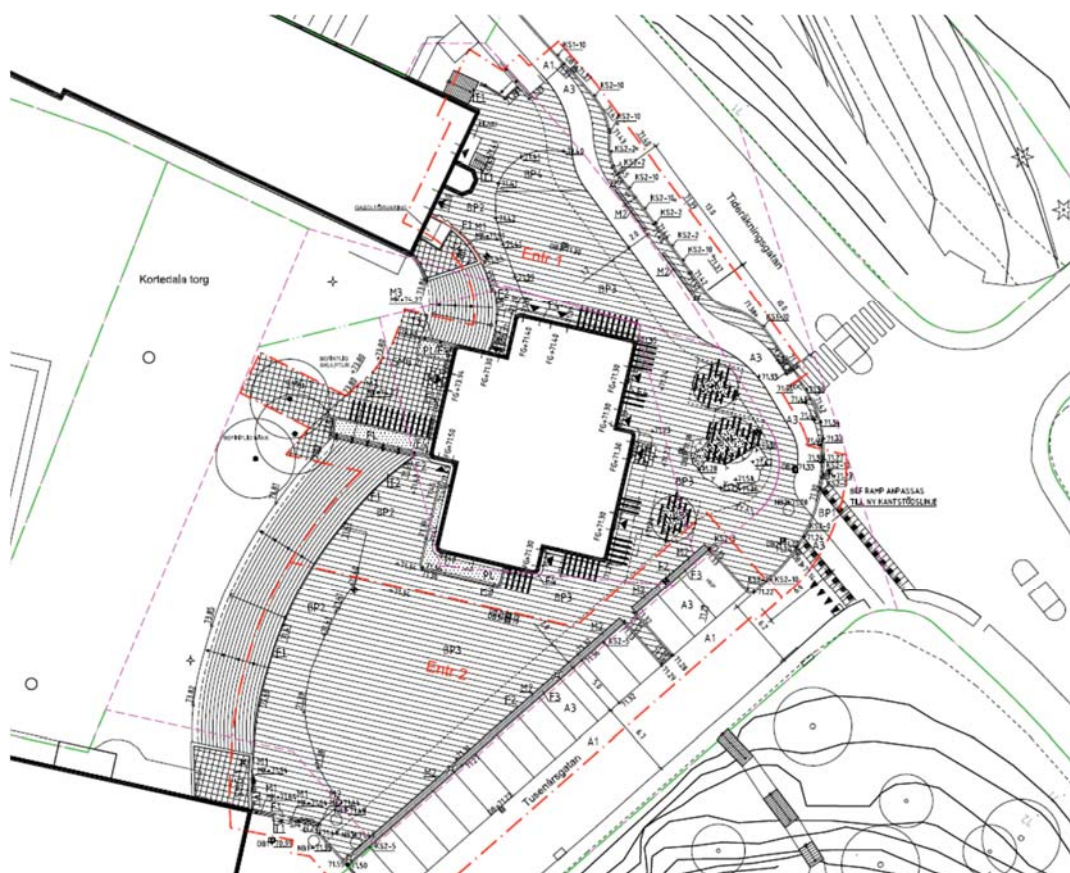
Under 2014 inbjöd Göteborgs Stad genom fastighetskontoret och Bo-ihop, markanvisning med förutsättning att fastigheten skulle ha en Bo-gemenskap. Familjebostäder samt White Arkitekter AB var de enda sökande och tilldelades gemensamt markanvisningen. White Arkitekter AB avstod senare markanvisningen.

Efter att ha genomfört marknadsförings- samt kundundersökningar visade det sig att det inte fanns tillräckligt många intressenter för en Bo-gemenskap. Detta medförde att markanvisningen omförhandlas till att gälla hyresrätter för enbart Familjebostäder.

Familjebostäder har därefter arbetet vidare med markanvisningen för att färdigställa och slutföra markanvisningen av bostäder av hyresrätter.

Under framtagande av handlingarna har flera svårigheter utretts som har mer eller mindre sin bakgrund i den rådande detaljplanen, som i den begränsade markanvisningen. På grund av bristande kundunderlag har styrgruppen för projektet, på inrådan av Förvaltnings AB GöteborgsLokaler beslutat att inte planera för några handelslokaler i bottenvåningen på huset.

Förfrågningsunderlaget har därefter sammanställts för förfrågan av en totalentreprenad om 75 hyresrätter varav 11 stycken är BmSS lägenheter.



Situationsplan daterad 2016-10-27

Beskrivning av planerat projekt

Investeringsärendet avser såväl förvärv av mark som beslut om att nyproducera 75 lägenheter i 16 våningar i anslutning till Kortedala torg.

Mellan Familjebostäders hus och GöteborgsLokalers befintliga fastigheter kommer långsiktigt arrende till förmån för GöteborgsLokalers upprättas för att säkerställa torgytan. Övrig yta i direkt anslutning till Familjebostäders planerade byggnation kommer att skötas av Familjebostäder.



Situationsplan tagen från Eniro. Placering Kortedala torg 2 markerar Familjebostäders markanvisade fastighet Kortedala 134:7.

Huset byggs i 16 våningar varav första våningsplanet med entréplan mot Tusenårsgatan-Tideräkningsgatan. I souterrängplanet återfinns cykel och barnvagnsförvaring, återvinningsrum, teknikrum och en marklägenhet. På andra (som är entréplan från torget) samt tredje våningsplanen återfinns 11 stycken BmSS lägenheter. På andra våningsplanet finns även två stycken tvättstugor. Våningsplan 4 till och med 15 är normalplan med 5 stycken lägenheter per våningsplan fördelade på två 3:or, en 2:a samt två 1:or. Våningsplan 16 innefattar tre stycken lägenheter, teknikrum samt en terrass som kan nyttjas av de boende från hela huset.

Marknad

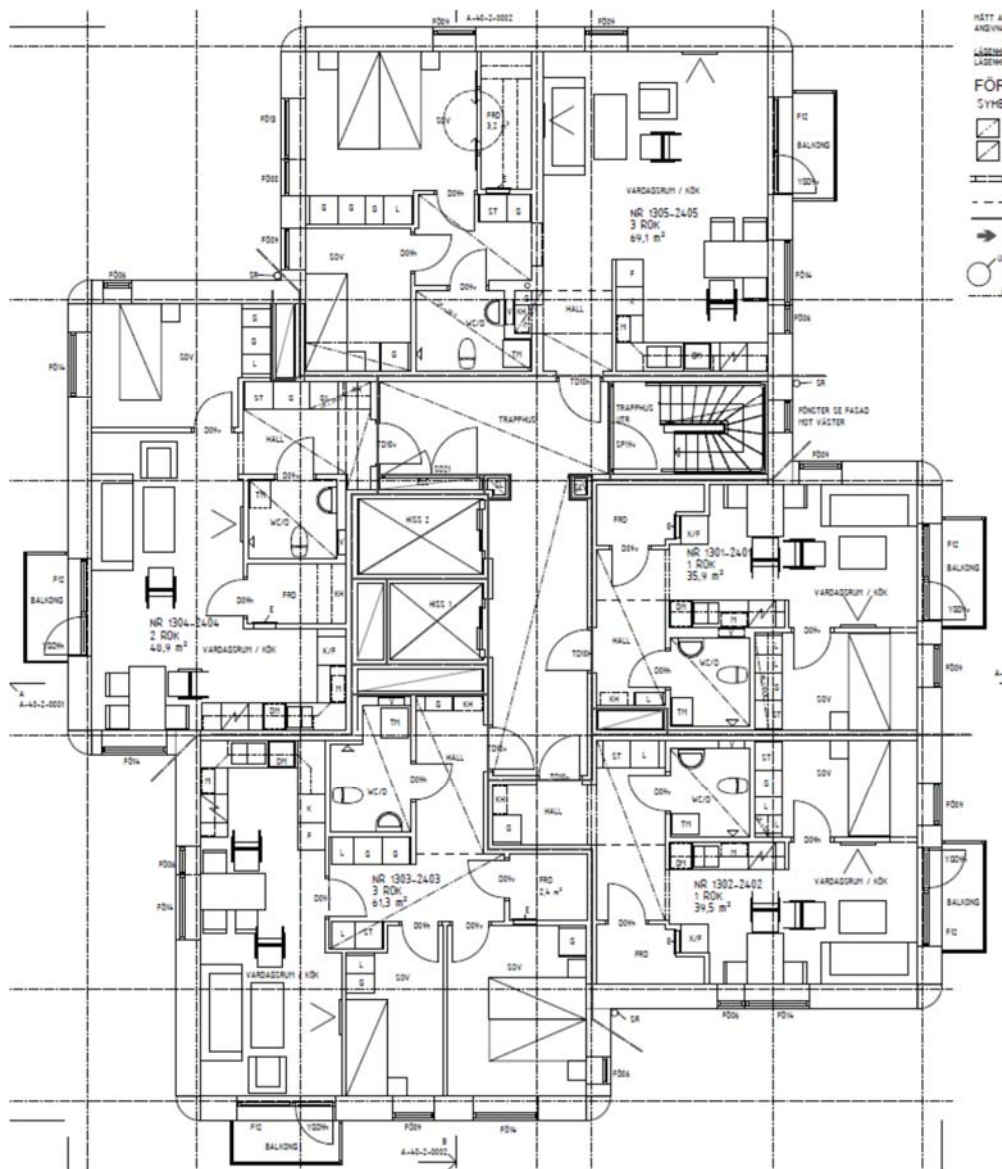
Lägenheterna har ett centralt läge i Kortedala på Kortedala torg med god tillgänglighet till kollektivtrafik samt service. Nybyggnation inom närområdet har varit i det närmaste obefintlig under lång tid så det finns en stor efterfrågan på nya hyresrätter. I synnerhet finns det en stor efterfrågan av hiss i bostadshuset som saknas i stort för det befintliga beståndet. Utdrag ur projektidé:

Lägenheterna har smarta och effektiva planlösningar med fokus på att göra livet lättare och roligare, t ex genom smarta förrådsutrymmen och naturliga mötesplatser. Trygghet är bland annat att känna sina grannar. Vi ser framför oss härlig blandning av hyresgäster när det gäller ålder och kulturell bakgrund. Personer som berikar torgets utbud och caféer. En ambition är att utveckla en välkomnande entré/lobby som hänger ihop med alla gemensamma funktioner i huset – som uppmuntrar till spontana möten vilket leder till trygghet.

I Kortedala riktar vi oss främst till en grupp där många redan bor i området och vill få en bekväm och ny lägenhet, t ex i en fastighet med hiss.

Lägenheter

Lägenheterna har normal nybyggnadsstandard för hyresrätter. I linje med Familjebostäders designvals serie, inget tillval för hyresgästen.



Lägenheter plan 4-15, typ/standard plan.

Lägenhetsfördelning

Huvuddelen av lägenheterna är 1 RoK (1,5) vilket det råder brist på.

- 34 st. 1 RoK ("1,5 RoK" 35 kvm samt 39 kvm)
- 17 st. 2 RoK (49 kvm)
- 24 st. 3 RoK (61-65 kvm)

Lägenheterna har en genomsnittlig yta på 48 kvm.

Alla lägenheter har en god planering med effektivt nyttjande av ytan. Alla lägenheter är gavellägenheter vilket ger ett mervärde för upplevelsen av rummen. Förråd ligger inom lägenhetsytan. Varje lägenhet har tillgång till balkong. Alla lägenheter är tillgängliga med tillgång till dubbla hissar.

Gemensamma utrymmen

- Trapphus med dubbla hissar som är tillgängliga, finns från både Tideräkningsgatan och från torget
- Som alternativ genom avsaknad av gemensam gård, så har huset takterrass för att ge möjligheten av enskilt utomhus utrymme
- Återvinningsrum i fastigheten med sortering med fokus på trygghet och användarvänligt för hyresgäster återvinns på plan 1
- Boendeparkeringar är planerade som markparkeringar vid Kalendervägen. Angöringsplatser samt besöksparkeringar placeras längs Tusenårsgatan samt Tideräkningsgatan och samnyttjas med GöteborgsLokaler
- Öppna och attraktiva (två stycken) tvättstugor centralt i huset på plan 2
- Generöst gemensamt cykelrum i plan 1
- Barnvagns- och rullstolsrum i plan 1

Teknisk beskrivning

Stomme/fasad/tak

- Stomme som övriga ingående delar i entreprenaden, har projekterats för att ge möjlighet för entreprenör att välja och visa på kostnadseffektiva prefabricerade alternativa platsbyggda konstruktioner.
- Fasad utförs med sandwichelement i betong, skarvar i variation för att uppnå ett liv i fasaden. Balkonger med instansad plåt, i kulör brons för att harmonisera med befintlig bebyggelse. Hörn kommer vara fasade, rundade.

Tekniska installationer

- Uppvärmning av byggnaden sker med fjärrvärme
- FTX-ventilation med värmeåtervinning på frånluft
- Individuell mätning av varmvatten
- Framtidens bredband installeras

Solceller har utretts men på grund av utformning finns det inga möjliga ytor som ger en lönsam investering.

Miljö

Projektet följer Göteborgs Stads program för miljöanpassat byggande samt Framtiden-koncernens miljömål. Val av produkter, material och metoder kommer att ske utifrån ovanstående miljö- och hälsokriterier. Som verktyg används Sunda Hus Miljödata. Byggnaden planeras att vara rökfri.

Social hänsyn

Social hänsyn kommer att tillämpas i upphandlingen av det här projektet. I förfrågan kommer ingå både AVA-tjänster och lärlingsplatser.

Konstnärlig utsmyckning

Framtiden har tagit fram ett koncerngemensamt program och beräkningsmodell för ekonomisk avsättning till konstnärlig utsmyckning. Den årliga avsättningen till konst baseras på investeringsplanens utfall föregående år (t.ex. 2014 års utfall ligger till grund för avsättningen inför 2016). Programmet och modellen har utgått från beslut i kommunfullmäktige.

Tidplan

Framtagning av förfrågningsunderlag för totalentreprenad färdigställdes under november 2016 och ska därefter upphandlas enligt LOU enligt öppet förfarande.

Tilldelning av totalentreprenör beräknas ske under mars 2017.

Start av entreprenadarbeten beräknas ske under augusti 2017 och därefter inflyttning mars-april 2019.

Bygglov planeras att lämnas in under december månad 2016.

Ekonomi i projektet

Fördyrande omständigheter och åtgärder

Kostnader för utredningsarbete av Bo-gemenskap belastar projektets totala budget.

Utredningskostnader ifrån bristfällig detaljplan har gett ökade kostnaderna.

Markkostnaden om totalt 11 mkr.

Antikvariska och arkitektoniska krav genom SBK på gestaltningen av byggnaden.

Byggrättens utformning medger en hög byggnad vilket ökar kostnaderna (hissar, trapphus mm).

Byggrättens utformning medger en liten byggnadsarea vilket ger ökade kostnader med mer yttervägg samt kommunikations ytor.

Mindre lägenheter ger högre kostnader på grund av hög installationstäthet.

För att lösa parkeringen för de boende har bolaget förvärvat en fastighet i närområdet som utöver förvärvspris innebär både rivning och markarbeten för att kunna tillgodose parkeringar för den markanvisade fastigheten. Denna markparkering har förlagts på Kalendervägen.

Parkeringarna är självfinansierade.

Förobilligande omständigheter och åtgärder

- Repetitivt byggande har eftersträvats.
- Samnyttjande av besöksparkeringar har utförts.
- Lägenhetsförråd har inkluderats i lägenheterna.
- Effektiva nyttjande av boendeytan genom goda planlösningar.

Summa projektkostnad

I projektkostnad ingår markförvärv, projektering, entreprenadkostnad för bostäder, myndighetsavgifter, byggledning samt övriga byggherrekostnader.

Projektkostnaden är bedömd till **136 598 000 kr inkl. moms**, vilket motsvarar:

- 37 599 kr/kvm BOA, varav markförvärv samt markkostnader ingår med 3 315 kr/kvm
- 24 388 kr/kvm BTA

Projektkostnad exkl. mark är 34 284 kr/kvm BOA.

Markpriset har av Fastighetskontoret satts till 1750 kr/kvm BTA.

Hyra/Intäkt

Bedömd hyresnivå för bostäderna är i snitt 1 820 kr/ kvm/år vilket motsvarar 928 kr relativ enhet. Relativhyra är den hyra som speglar hyresnivån för lägenheterna bäst.

Relativhyresnivån för Kortedala är jämförbar med de nya lägenheterna Familjebostäder 2014/2015 byggde i Kyrkbyn vilka nu förvaltas av Poseidon.

Hyresexempel:

1 RoK	35,7 kvm hyra	5 855 kr/mån
2 RoK	48,9 kvm hyra	7 300 kr/mån
3 RoK	61,3 kvm hyra	8 610 kr/mån

Månadshyran för lägenheterna ligger på en nivå under hyran jämfört med andra nyproducerade jämförbara lägenheter. Dock hamnar hyran kr/kvm generellt på en högre nivå i projekt med små lägenheter.

Förhandlingar med Hyresgästföreningen kommer att påbörjas under sommaren 2018.

Differentierad hyressättning med hänsyn till lägenheternas kvaliteter kommer att utföras i ett senare skede.

Lönsamhetskalkyl

Åtgärderna har lönsamhetsberäknats i enlighet med Framtidens modell för lönsamhetsbedömning, och baserar sig på kostnadsläget juni 2016. Kalkylen värderar det ekonomiska utfallet vid en långsiktig förvaltning och räknar med en livslängd på fastigheten

om 50 år. Investeringen ger i bolagets perspektiv en långsiktig nominell årlig avkastning på 4,74 procent.

I resultaträkningen visar investeringen ett positivt resultat från år 9 och kassaflödet blir positivt år 1 med 1 250 000 kronor.

Investeringsbedömning (aktivering/nedskrivning)

Projektet aktiveras till 100 procent i enlighet med de nya komponentavskrivningsreglerna K3.

Efter investeringen beräknas fastigheten ha ett marknadsvärde enligt koncernens värderingsmodell på 114 877 000 kr med hänsyn till marknadens direktavkastningskrav på 4,5 procent. Fastigheten har extern värderats av CBRE september 2016 som visar på ett preliminärt avkastningsvärde om 130 000 000 kr. Innan projektet färdigställts så kommer fastigheten att slutvärderas av extern part.

	Före investering	Efter investering
Bokfört värde:	0 kr	136 598 000 kr
Marknadsvärde (extern värdering):	0 kr	130 000 000 kr

Sammanfattning ekonomi

Projektkostnad:	136 598 000 kr
Projektkostnad:	37 599 kr/kvm BOA/LOA
Varav investering:	136 598 000 kr
Långsiktig företagsekonomisk nominell avkastning:	4,74 procent

Risker

I projektet finns följande risker identifierade.

Oförutsedda kostnader

Då upphandlingen inte är slutförd innebär det att entreprenadsumman är kalkylerad. I kalkylen ingår 7 procent risk för ändrings- och tilläggssarbeten baserat på entreprenadkostnaden.

Bygglov

Bygglov är inlämnat i december. Risk för överklagande av bygglov föreligger.

Risk finns att byggnadsnämnd kommer att ställa krav på handelslokaler i byggnaden, som endast medgavs i detaljplan och ej varit ett krav i markanvisningen, och därav riskera omtag i bygglov som fördyringar som tidsförskjutningar genom förändringar av framtaget förfrågningsunderlag.

Trafikkontoret

Om trafikkontorets kontroll, gällande angöringsficka i Tideräkningsgatan drar ut på tid så kan detta medföra komplikationer för entreprenaden.

Anbudsgivare

Då det finns resursbrist inom byggbranschen så kan det finnas en risk för att ett fåtal anbud kommer in med risk för att kostnaden blir högre än kalkylerat.

Förslag till beslut

Mot bakgrund av ovanstående beskrivning föreslås styrelsen besluta

att godkänna denna investeringsbegäran

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson
VD