

# En idé om bostadsutveckling på Er parkering

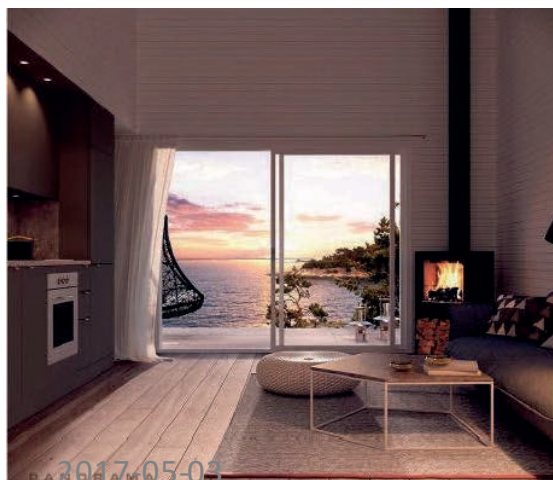
PANORAMA



2017-05-03

# Om Panorama Bostad

- Grundat och ägs av Andreas Arkling sedan 15 år tillbaka
- Framgångsfullt drivit flertalet projekt i Stor-Stockholm sedan start
- Pågående projekt i Solna har gett etablerade kontakter med beslutsfattande tjänstemän och politiker
- Goda erfarenheter från samarbetsprojekt med fastighetsägare ex. KSSS och Bilprovningen



## 'The Block', byggstart Q4 2017

- Utveckling av befintligt kontorsfastighet i Solna stad
- Detaljplanearbete 2014-2016
- Byggstart planeras till Q4 2017
  - Nya bostäder på taket med terrass
  - Koncept kring gym och restaurant



# 'Tobaksmonopolet', byggstart aug/sep 2017



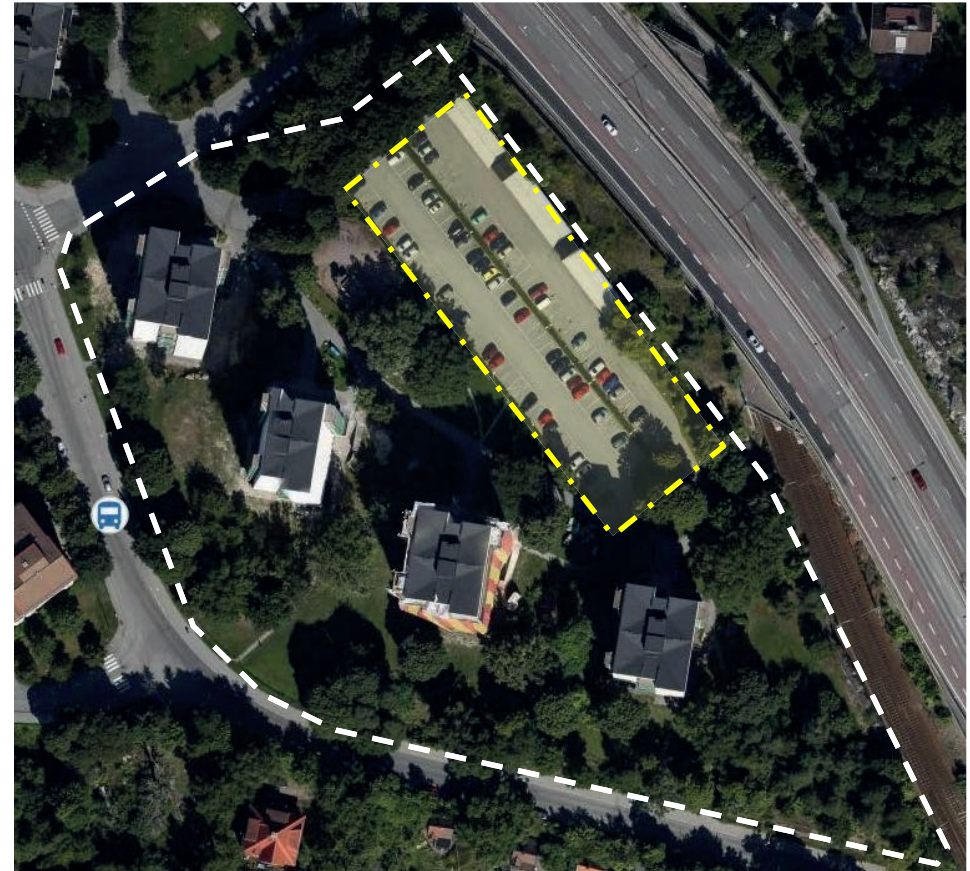
- Nytt landmärke om 19 våningar på Södermalm, Maria Bangata / Tantolunden
- Totalt 150 lägenheter
- Byggstart aug/sep 2017 och inflyttning 2019

2017-05-03

# Introduktion – Ett bostadsutvecklingsprojekt på Er parkering

## Bakgrund

- Panorama Bostad 'upptäckte' Er parkering under en genomlysning av byggbar mark i Stockholms län 2016
- Kontakt togs med Brf Ålkistans styrelse, och en förutsättningslös dialog inleddes
- Genom Panorama Bostads etablerade kontakter med Solna stad prövades idén om att utveckla parkeringen, med positiv respons
- Innan frågan utreds vidare, har Ålkistans styrelse bett att Panorama Bostad informerar föreningens medlemmar om möjligheten och hur den kan tas vidare



Föreningens fastighet

## Nya bostäder

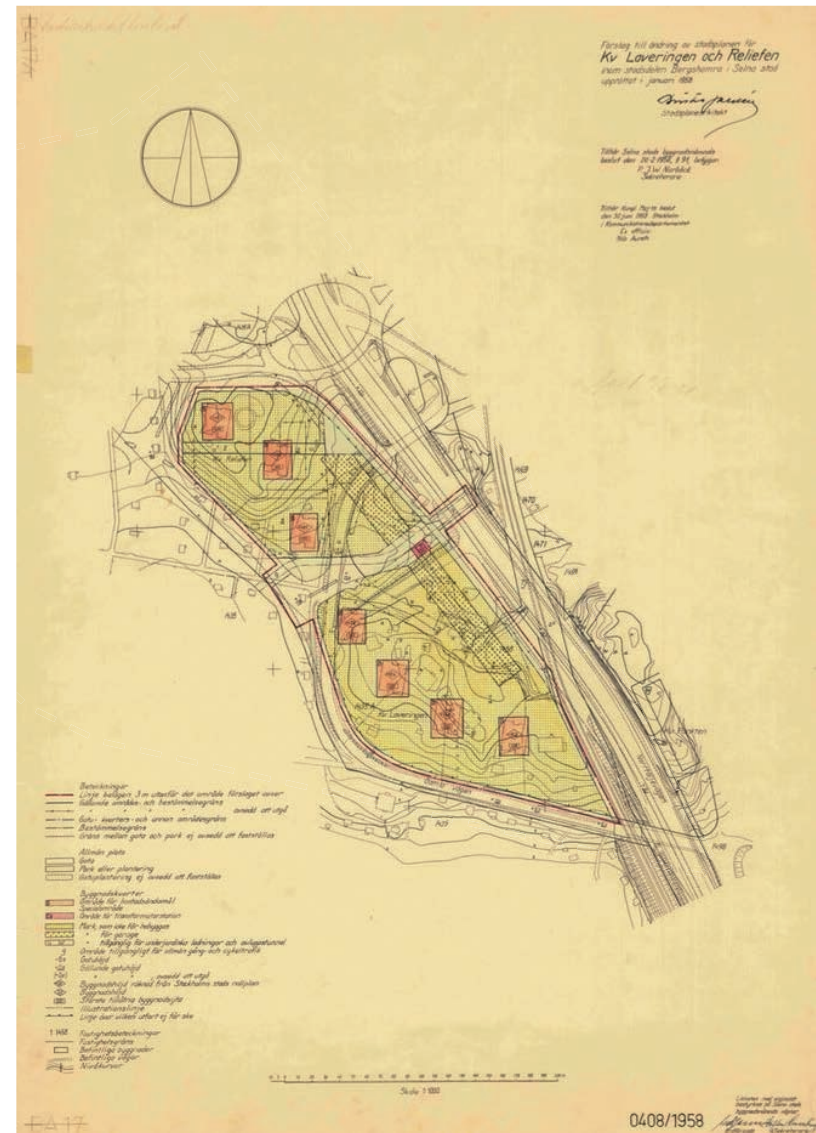
- Ett eller flera huskroppar byggda på befintlig parkeringsyta
- Befintliga parkeringsplatser ersätts med nya i garage under ny byggnation
- Ny byggnation kommer bli en separat och fristående bostadsrättsförening



## Vad är en detaljplan ?

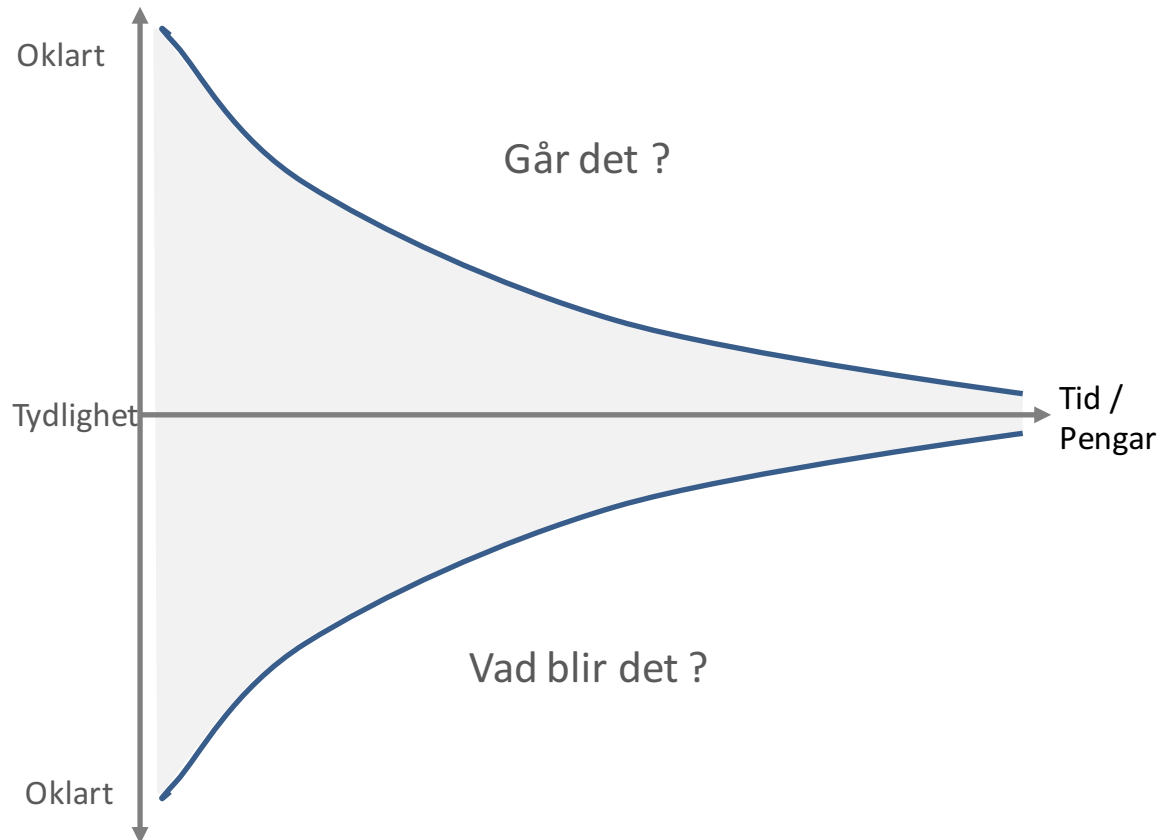
Ett dokument framtaget av kommunen som bl.a. reglerar:

- Byggnationens ändamål dvs bostäder, skola, äldreboende, eller handel/industri
- Hur många m<sup>2</sup> markyta huskroppen får ta i anspråk, samt hur många m<sup>2</sup> totalt som får byggas
- Var på fastigheten får man bygga
- Antal våningar
- Hur många parkeringsplatser som krävs för varje bostad



Befintlig detaljplan

# En detaljplaneprocess ger fastighetsägare en möjlighet, att på egen bekostnad, pröva en utökad byggrätt inom sin fastighet



## Frågor att utreda, axplock

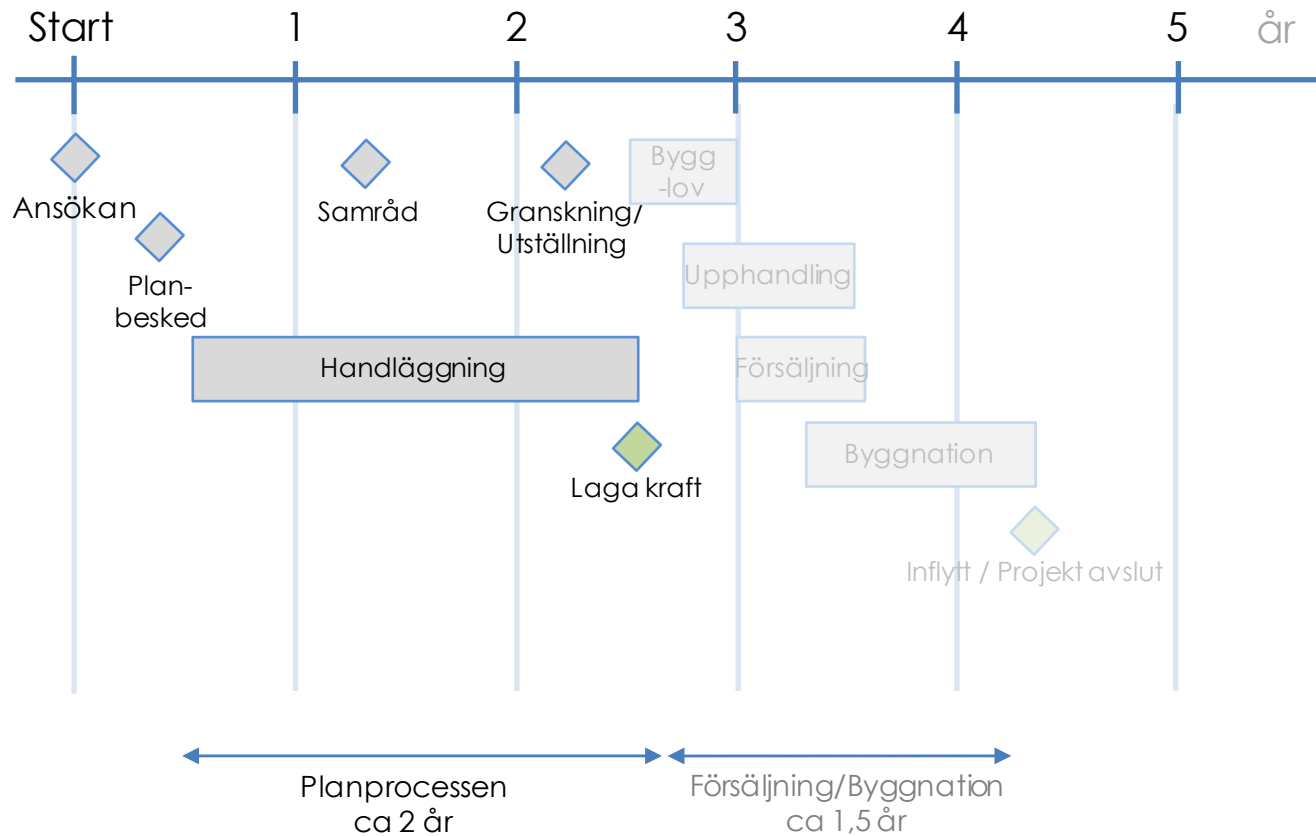
- Nationalstadsparken
- Tekniska förutsättningar, påverkan/kapacitet på tekniska installationer ex. V/A, geologi
- E18, transportled för farligt gods
- Miljö; luftkvalité, buller, parker, naturliv
- Kommunal service, dagis, handel och arbetsplatser
- Sol/skugga-påverkan
- Intressent synpunkter; grannar, trafikverket, Stockholms Lokaltrafik

## Budget

- c, 4-5 miljoner totalt inkl. anslutningsavgifter

Uppskattningsvis 60-70% av alla beslutade planstarter resulterar i en att ny detaljplan även vinner laga kraft





- **Planbesked**, kommunens politiker fattar ett beslut huruvida att låta tjänstemännen pröva idén
- **Samråd**, till samrådet har projektet detaljerats och definierats och berörda intressenter ges nu möjligheter att inkomma med synpunkter (resultatet är nya frågor att utreda och eventuella begränsningar att förhålla sig till)
- **Granskning/Utställning**, det förslag som tjänstemännen önskar att politikerna tar beslut på - ställs ut hos kommunen för allmänheten

# Ekonomi – många frågor kvar att utreda och detaljera...

## **Volym, hur många kvm bostad kan byggas**

- Rörliga / fasta kostnader, på marginalen får de sista lägenheterna högre marginal

## **Pris, vad går bostäderna att sälja för**

- Exklusivt eller standardiserat projekt, vilken köpkategori är målgruppen
- Hur attraktiv närmiljö kan skapas
- Hur många våningar, lägenheter i höjd med motorväg säljs med rabatt, lägenheter högt upp med utsikt säljs till premium
- Lägenhets-sammansättning, map storlek, små lägenheter har högre kvm pris än större

## **Kostnader, vad kostar projektet att genomföra**

- Standardiserad bygg-produkt, eller anpassad
- Parkering i ett eller två plan
- Markförutsättningar

## **Hur långt vara med i processen, värdeskapande i två steg:**

- Framdrivandet av ny detaljplan
- Försäljning och byggnation av nya bostäder

## ... med den information vi har idag uppskattar vi att Brf Ålkistan kan få 60-150 MSEK i ersättning

Möjlig uppsida\* för föreningen vid genomfört projekt

	Konservativt	Troligt	Optimistiskt
Volym	50 lgh	75 lgh	100 lgh
Pris på nya lägenheter	50 k/kvm	60 k/kvm	70 k/kvm
Ersättning	60 msek	100 msek	150 msek
Ersättning per lägenhetsyta**	5.000 kr/kvm	8.333 kr/kvm	12.500 kr/kvm
Ersättning för lägenhet om 60 kvm	300.000 kr	500.000 kr	750.000

\* Baserat på ett antagande om en vinstdelning till lika delar mellan Ålkistan och Panorama Bostad, där föreningen inte tar risk på projekt/byggkostnader

\*\* Föreningen består av ca 12.500 kvm bostadsarea, varav ca 500 kvm utgörs av hyreslägenheter.  
-> Ersättning per lägenhetsyta = Ersättning / 12.000

- 3 Maj**      **Information**  
Introduktion till projektet
- 18 Maj**      **Ordinarie stämma**  
Föreningens medlemmar beslutar, omröstning med enkel majoritet, huruvida låta Panorama Bostad fortsätta undersöka och definiera en utveckling av parkeringen.
- Maj-Sep**      **Panorama Bostad fortsätter detaljera/definiera projektet**  
Detaljering av idéer tillsammans med arkitekt, avstämningar med länsstyrelsen, experter inom brand, buller, miljö, akustiker, vibration, fördjupad analys kring parkering under byggnation och framtid, samt synkning med Ålkistans styrelse  
Resultat: Skarpt förslag till extra-stämma
- September**      **Extra-stämma**  
Föreningens medlemmar beslutar, kvalificerad majoritet (+67%), huruvida att definitivt gå vidare med projektet
- Oktober**      **Ansökan om planbesked**  
Med en plananmälan inlämnad så har den formella processen påbörjats

## Beslutet på ordinarie stämma 18 maj

Att stämman ger mandat till Styrelsen, att i samråd med ett juridiskt ombud, ingå ett avtal med Panorama Bostad för att fortsätta utreda möjligheterna, och detaljera ett eventuellt projekt, med huvudvillkor:

- Att BRF Åkistan ger Panorama Bostad i exklusivt uppdrag att undersöka möjligheterna att få till stånd en planprocess för en utökad byggrätt på fastigheten
- Att samtliga kostnader som Panorama Bostad drar på sig är till fullo på egen risk
- Att BRF Åkistan ger Panorama Bostad rätt att företräda BRF Åkistan hos Solna kommun
- Att om Åkistan väljer att gå vidare med annan part för att utveckla byggrätten, har Panorama Bostad rätt till 10% av den färdiga byggrättens värde vid laga kraft vunnen detaljplan
- **En framtida stämma kommer ta det slutgiltiga beslutet, huruvida att påbörja en planprocess eller ej**

# Referensprojekt 1 (2)

## Referensprojekt

De referensprojekt som redovisas är en kombination av samverkansprojekt Panorama genomfört och projekt där enskilda deltagare i teamet har agerat projektutvecklare och projektledare genom andra bolag än Panorama. Organisationen har en stor vana att agera i projekt av varierande storlekar och att ingå i projektorganisationer med samarbetspartners som drivs av en tydlig gemensam vision.



## Svea Fanfar Östermalm

**Projektfakta**  
Område: Stockholm  
Ägandeform: Bostadsrätt  
Totalyta: 13 500 kvm  
Antal bostäder: 93  
Arkitekt: Brunberg & Forshed  
Inflyttning: 2016

I en vacker och grönskande miljö på Östermalm genomför Panorama ett delägt nybyggnadsprojekt tillsammans med Veidekke. Projektet omfattar 93 lägenheter om ca 10 000 kvm BOA, 82 garageplatser samt bemannad reception, gym, lounge och festlokal.

Namnet Svea Fanfar kommer av att det anrika Svea Artilleriregemente legat här sedan 1877. Här ligger även Kungliga Musikhögskolan som grundades redan 1771.

2017-05-03

## Telegrafholmen Sandhamn

På Telegrafholmen, i ytterskärgårdens spektakulära natur intill Sandhamn har Panorama skapat en ny skärgårdsby, utformad för att för smälta in i naturen. Arkitekturen präglas av karaktär och ädla kvalitativa material.

Livet på Telegrafholmen erbjuder alltifrån segling till lugnet, den egna stranden eller klippbad. Med den regelbundna färjetrafiken från Stockholm är man framme på ön på 2 timmar.

Projektet omfattar 40 ytterskärgårdsstugor om ca 3 000 kvm BOA, hotell samt gästhamn med 150 båtplatser.

**Projektfakta**  
Område: Värmdö  
Ägandeform: Bostadsrätt och hotell  
Totalyta: 5 000 kvm  
Antal bostäder: 40  
Arkitekt: Sandell Sandberg  
Inflyttning: 2015, hotell 2016



# Referensprojekt 2 (2)

PANORAMA



## Electrum, Protonen & Neutronen Sollentuna

**Projektfakta**  
Område: Sollentuna  
Ägandeform: Bostadsrätt  
Totalyta: 13 500 kvm  
Antal bostäder: 175  
Arkitekt: ÅWL Arkitekter  
Inflyttning: 2014

På fastigheterna Elektronen 7-9 tog Panorama fram en detaljplan för ett nytt bostadsområde och genomförde byggnation av 175 prisvärda lägenheter och 145 garageplatser. Området ligger i Edsberg, avståndet till Edsbergs centrum är ca 700 m, till Häggviks centrum ca 1 km och till Sollentuna centrum ca 2 km.

Bebyggelsen består av ett lamellhus och punkthus. Lamellhusens byggnadshöjd varierar mellan tre till fem våningar mot gatorna, två punkthus på gård och förskola. Hörnet mot Frestavägen artikuleras med en högre del på åtta plan med indrag.



## Elektronen Sollentuna

På fastigheten Elektronen 5 har Panorama tagit fram en detaljplan tillsammans med Sollentuna kommun för bostäder, verksamhetslokaler och förskola. Den planerade bebyggelsen består av lamellhus och punkthus. Lamellhusens byggnadshöjd varierar mellan tre till fem våningar mot gatorna, två punkthus på gård och förskola. Hörnet mot Frestavägen artikuleras med en högre del på åtta plan.

**Projektfakta**  
Område: Sollentuna  
Ägandeform: Bostadsrätt  
Totalyta: 13 500 kvm  
Antal bostäder: ca 220  
Arkitekt: ÅWL Arkitekter  
Status: Detaljplan lagakraft Q1-16

## Väsjön, Sollentuna

I Väsjön äger Panorama mark för ca 300 lägenheter och verksamhetslokaler som är detaljplanerad, under detaljplanering eller kommer detaljplaneras

**Projektfakta**  
Område: Sollentuna  
Ägandeform: Bostadsrätt  
Totalyta: ca 22 000 kvm  
Antal bostäder: ca 300  
Arkitekt: ÅWL Arkitekter  
Status: Under detaljplanering

2017-05-03

15