

Handläggare

Stadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Röstråknaren i Årsta

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av nyproduktion om ca 187 lägenheter, m.m. inom kv. Röstråknaren, till en total investeringsutgift om 620 mnkr, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av nyproduktion om ca 187 lägenheter, m.m. inom kv. Röstråknaren, till en total investeringsutgift om 620 mnkr, godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Lars Rådh
Stadsdirektör

Ingela Lindh
VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Familjebostäder tecknade 2007 markanvisningsavtal för att, tillsammans med JM och SBC, utveckla bostäder längs Johanneshovsvägen. Kvarteret Röstråknaren 1 utgör den första etappen av tre detaljplaner inom området. Bolagen ska, enligt markanvisningsavtalet, fördela markområdet så att respektive bolag får 1/3 del av de 1 000 planerade lägenheterna.

Detaljplanen för etapp 1 vann laga kraft i februari 2014.

Rösträknaren omfattar nybyggnation av ca 187 lägenheter, till en total investeringsutgift om 620 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under första kvartalet 2016 och inflyttning under hösten 2018.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra kompletterande tillskott av hyreslägenheter, i ett område där Familjebostäder finns representerade. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i bolagets bostadsbestånd.

Projektet har en relativt låg andel mindre lägenheter, 1-2 r.o.k., 37 %, vilket koncernledningen uppmanar att bolaget kompenserar i de senare detaljplanerna. Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar det föreslagna tillskottet av LSS-bostäder i projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, men i det lägre intervallet och hyresnivån i det högre intervallet.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektets höga kostnadsnivå kommer att kräva en mycket god kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer. Bolaget bör också se över möjligheterna att minska de bedömda kostnaderna.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler och Familjebostäder uppmanas att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Bakgrund

I kommunfullmäktiges budget för 2016, med inriktning för 2017 och 2018, anges en ambition om att, inom Stockholms stad, ska 40 000 nya lägenheter byggas fram till 2020. Stadens bostadsbolag ska bidra till att uppnå detta mål genom nyproduktion av 2 500-3 000 lägenheter per år. Bolaget verkar även för att bidra med hyresbostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden.

För att uppnå dessa mål behöver bolaget kontinuerligt utveckla nya projekt genom såväl kompletteringsbebyggelse på egen mark, markanvisningar som genom förvärv.

Under år 2001 tecknade Familjebostäder ett markanvisningsavtal, för att tillsammans med JM och SBC, utveckla bostäder inom

området Årsta 1:1, vilket omfattar 48 000 kvm totalt. Kvarteret Rösträknaren 1 utgör den första etappen av tre detaljplaner inom området. Bolagen ska, enligt markanvisningsavtalet fördela markområdet så att respektive bolag får 1/3 del av de 1 000 planerade lägenheterna.

Detaljplanen för etapp 1 vann laga kraft i februari 2014. Inriktningsbeslut för projektet har godkänts av bolagets styrelse och koncernstyrelsen och kommunfullmäktige under år 2014.

Med föreslagen utveckling av projektet är det en investering överstigande 300 mnkr. Enligt stadens riktlinjer för projekt som överstiger denna beloppsgräns ska inriktnings- och genomförandebeslut om investeringarna också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Ärendet

Mål och syfte

Familjebostäder är en stor fastighetsägare i Årsta. Bolaget äger idag ca 651 hyresrätter i området. Med det föreslagna projektet Rösträknaren tillförs ca 187 lägenheter i Familjebostäders fastighetsbestånd, vilket blir ett bra tillskott för en effektiv förvaltningsorganisation. Projektet kommer också att bidra till bostäder till särskilda grupper genom att det innehåller en gruppbostad om sex lägenheter enligt lag om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS. Området ska bebyggas som en tät stadsdel med bostäder och verksamheter som kopplas samman med staden omkring.

Den planerade bebyggelsen

Familjebostäder planerar att bygga flerbostadshus på en tomträtt utmed Johanneshovsvägen i tre till sex våningar. En högre del med ca åtta våningar planeras mot rondellen



Nivåskillnaden mellan spårområdet och Johanneshovsvägen utnyttjas för garage och kommersiella lokaler planeras i huskropparnas ändar.

Projektet planeras omfatta 37 % små lägenheter 1-2 r.o.k. 43 % 3 r.o.k. samt 20 % 4 r.o.k., med en genomsnittlig yta om ca 77 kvm.

Tidplan

Genomförandebeslut togs den 25 augusti 2015 i Familjebostäders styrelse. Byggstart beräknas ske under första kvartalet 2016 och inflyttning under hösten 2018.

Ekonomi

Produktionskostnaden för den nya bebyggelsen och markarbeten bedöms totalt uppgå till ca 620 mnkr inklusive moms. Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, med marknadsmässigt direktavkastningskrav. Projektkostnaderna är höga bl.a. på grund av svåra grundläggnings- och bullerförhållanden.

Genom projektets läge nära service i Årsta Centrum och Globens köpcentrum samt närhet till både kollektivtrafik och naturområden, bedöms det finnas en hög efterfrågan på bostäderna i det planerade bostadsområdet.

Organisation

Projektet kommer drivas av Familjebostäders projektutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder.

Risker

De risker som främst identifierats är att:

- Ljud från grundläggningen från tvärbanan tar sig upp i byggnaden.
- Överklagande av bygglov.

Miljö

Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex, som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra kompletterande tillskott av hyreslägenheter, i ett område där Familjebostäder finns representerade redan idag. Detta ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i bolagets bostadsbestånd.

Projektet har dock en relativt låg andel mindre lägenheter 1-2 r.o.k., 37 %, vilket koncernledningen uppmanar att bolaget kompenserar i de senare detaljplanerna.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar det föreslagna tillskottet om LSS-bostäder i projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, men i det lägre intervallet. Den bedömda hyresnivån bedöms rimlig, utifrån förutsättningarna och bruksvärdesystemet, men i det högre intervallet.

Investeringskalkylen anger ett marginellt positivt resultat, men projektets höga kostnadsnivå kommer att kräva en mycket god kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer. Bolaget bör också se över möjligheterna att minska de bedömda kostnaderna.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar vidare att bolaget redogjort för markrisker avseende att ljud eller vibrationer från tvärbanan kan komma att föras vidare in i konstruktionen, men inte redogjort för vilka åtgärder eller extra kostnader som kan tänkas uppkomma. Stadsledningskontoret och koncernledningen har stämt av att bolaget har genomfört tillräckligt långtgående undersökningar om markförhållanden och bedömer att eventuella extra kostnader ryms inom budget. Stadsledningskontoret och

koncernledningen förutsätter vidare att risken för överklagande av bygglov endast utgör risk för minskad byggrätt och inte påverkar tidsplan eller totalekonomi.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Familjebostäder
3. Investeringskalkyl Familjebostäder (SEKRETESS)