



**Styrelseärende
Styrelsen 2017-03-16
Ärende 5**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50
Karin Ståhl
Telefon: 08-508 371 28

Till styrelsen

Inriktningsbeslut gällande nyproduktion av bostäder intill Kärrtorps idrottsplats och Vikstensvägen, Kärrtorp

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnad av c:a 400 lägenheter inom området mellan Kärrtorps idrottsplats och Vikstensvägen i Kärrtorp till en total investeringsutgift om c:a 900 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av c:a 400 lägenheter till en total investeringsutgift om c:a 900 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 3 mars 2017

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Inom ramen för konceptet Stockholmshusen och upphandlade ramavtal tillskapar bolaget c:a 400 lägenheter i Kärrtorp. Bolaget bidrar i och med detta till stadens mål i flera avseenden. Den totala investeringsutgiften för nyproduktion inom området mellan Kärrtorps idrottsplats och Vikstensvägen i Kärrtorp beräknas till c:a 900 mnkr inklusive moms. Byggstart planeras till hösten 2019.

Bakgrund

Svenska Bostäder ska aktivt arbeta för och bidra till att stadens mål avseende antal nyproducerade lägenheter uppfylls. Målet för Svenska Bostäder är att från nuvarande byggtakt öka antalet byggstartade lägenheter varje år. 2019 är målet att påbörja 1 000 nya lägenheter.

Svenska Bostäders arbete ska bidra till att uppnå de fyra inriktningsmål kommunfullmäktige har beslutat för Stockholms stad: Ett Stockholm som håller samman, Ett klimatsmart Stockholm, Ett ekonomiskt hållbart Stockholm och Ett demokratiskt hållbart Stockholm.

I vårt uppdrag ingår att aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga. Svenska Bostäder arbetar för att tillhandahålla hållbara och trygga bostadsmiljöer. Hållbarhet innefattar tre dimensioner – ekonomi, sociala frågor och miljö.

Bland bolagets mål nämns "Vi bygger nytt, mycket och bra". Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden. Ett verktyg för detta är ackvisitionsstrategin i samarbete med systerbolagen. Andra koncept är Snabba Hus och Stockholmshusen tillsammans med det traditionella markackvisitionsarbetet.

Svenska Bostäder äger och förvaltar en stor del av de bostäder och lokaler som finns i Kärrtorp och de närliggande stadsdelarna Björkhagen och Bagarmossen. Distrikt Söderort som förvaltar närliggande bostäder har en väl fungerande organisation och stora möjligheter att på ett bra sätt ta hand om ytterligare nyproduktion.

Stadsdelarna i området har stor prioritet i arbetet med markanskaffning. Mark har sökts för flera projekt varav detta är ett som fallit ut. Andra är Björkhagens centrum och områden intill Bagarmossens centrum. Dialog med Exploaterings-kontoret sker fortlöpande.

Ärendet

Bakgrund till projektet

I linje med de ökade målen för bostadsproduktion ansökte Svenska Bostäder i november 2015 om en markanvisning för den mark som avgränsas av Kärrtorpsvägen i norr, Sockenvägen i söder, befintlig bebyggelse på Vikstensvägen i Väster och Kärrtorps idrottsplats och Nackreservatet i öster. Området bedömdes kunna bereda plats för c:a 600 nya lägenheter. En förutsättning i markanvisningen var att c:a 400 lägenheter skulle byggas av Svenska Bostäder som hyresrätter och c:a 200 lägenheter skulle byggas som bostadsrätter och markanvisas senare.

Nuläget

Markanvisning erhöles i november 2015 och Start-PM togs den 26 november 2015 i Stadsbyggnadsnämnden. Detaljplanearbetet pågår och går enligt plan. Samverkan sker med Abacus som fått markanvisningen för de resterande av de totalt c:a 600 lägenheterna inom området.

Parkeringslösning

Parkering för de blivande hyresgästerna kommer i huvudsak att förläggas i garage inom bostadskvarteren. Några kvarter kommer att få garage som är större än vad som krävs för att på så sätt klara parkeringsbehovet för de kvarter där det inte bedöms möjligt att anlägga garage. Stockholmshusen har inte garage inom grundkonceptet och detta projekt utgör alltså ett undantag. Staden tillämpar sk Grönt p-tal vilket innebär att delar av "traditionellt" p-tal kan ersättas med andra lösningar. Exempel på sådana är närhet till kollektivtrafik och bilpool.

Stockholmshusen

Stockholms stad har genom sina förvaltningar och bostadsföretagen Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder med gemensamma krafter tagit fram Stockholmshusen: hållbara, välritade och välbyggda hyresrätter som kan byggas snabbare, effektivare och till lägre byggkostnader. Arbetet startade hösten 2014. Ett år senare hade entreprenörer lämnat anbud och runt årsskiftet 2015/2016 tecknades ramavtal med fyra av dem. Det innebär att det inte behövs nya upphandlingar för varje enskilt projekt. Målet är att under avtalsperioden byggstarta 3 500 – 5 000 lägenheter inom detta koncept. Avtalsperioden sträcker sig till 2018 med option även för 2019. Aktuellt projekt ligger inom etapp 1 av 7.

Stockholmshusen är exempel på hur en hustyp kan byggas med hög kvalitet avseende god arkitektur och bra material som passar ihop med olika typer av befintlig bebyggelse. Visionen för gestaltningen av Stockholmshusen är att de skall upplevas som nyenkla, smarta och älskvärda. Stockholmshusen är energieffektiva, tillgängliga och välplanerade. De kommer att bilda en avläsbar årsring från vår tid i stadens utbyggnad. Stockholmshusen har detaljer som man kan känna igen; entrén, fönsteromfattningarna, takfoten och balkongerna för att ta några exempel.

Bilder från Stockholmshusens gestaltningsprogram.





GEOGRAFISKT OMRÅDE

Stadsmiljö

Den nya bebyggelsen kommer att sträcka sig i ungefär nord-sydlig riktning mellan Kärrtorpsvägen i norr och Sockenvägen i söder. I väster avgränsas området av befintlig bebyggelse från 40-talet på Vikstensvägen och i öster av Nackareservatet. Den befintliga bebyggelsen i området ägs till stor del av Svenska Bostäder och utgörs i huvudsak av lägenheter om 2-3 rok längs Vikstensvägen och Arkövägen.

I områdets norra del, på Kärrtorpsvägen, färdigställdes 2009-2010 ca 90 bostadsrättslägenheter om 2-4 rok.

Svenska Bostäder har ytterligare fastigheter längs Sockenvägen som färdigställdes 2008-2009. Lägenhetsstorlekarna varierar från 1 till 5 rok.

Kommunikationer

Det nya området gränsar i söder mot Sockenvägen som trafikeras av flera busslinjer. Till Kärrtorps centrum med närmaste tunnelbana är det c:a 500-800 meter beroende på var inom det planerade området man befinner sig.

Service

I Kärrtorps centrum finns bank och apotek, ett par matvarubutiker, djur- och blomsteraffär samt ett par mindre restauranger/pizzerior.

Idrott och rekreation

Kärrtorps IP och Nackareservatet gränsar till det nya området. Kärrtorps IP erbjuder sommartid bland annat banor och planer för fotboll, amerikansk fotboll, beachvolleyboll, boule och löpning. Vintertid finns planer för skridskoåkning och ishockey. Det finns en konstgräsplan som är bokningsbar året runt om vädret tillåter samt en tennishall. Nackareservatet sträcker sig över drygt 800 hektar mark och sjö i varierad terräng. Det finns flera badplatser och en golfbana. Ett flertal löpspår/vandringsleder finns uppmärskade och Sörmlandsleden med sina totalt 100 mil vandringsled har sin början i närliggande Björkhagen.

Boendedialog

En kommunikationsplan för projektet har upprättats tillsammans med Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret. Dialog med kringboende har inte påbörjats. Staden och byggherrarna har dock för avsikt att genomföra dialogarbetet på samma sätt som tidigare framgångsrikt praktiserats i Kärrtorp.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

De nya husen kommer att byggas inom konceptet Stockholmshusen och följer därmed mål för dessa avseende t ex ekonomi, energianvändning och gestaltning. Grundkonceptet är hus utan garage. Mål avseende ekonomi och energi kan dock bli svåra att uppnå då detaljplaneområdet inte medger markparkering vare sig på tomtmark eller gata. Avsteg görs därför och flera av de nya kvarteren kommer att byggas med garage.

Åtgärder

Energiberäkningar tas fram så fort husens volymer är kända. Det finns då möjlighet till justeringar av husformer redan i detaljplaneskedet.

Vad gäller byggkostnad förhåller vi oss till de upphandlade målvärdena med tillägg för lokala förhållanden som tillkommande garage och grundläggningsförhållanden. Byggekostnadskalkyler tas fram efterhand som projekteringen fortskrider varefter justeringar och alternativ kan arbetas fram.

TIDPLAN

Detaljplanearbetet som startade i januari 2016 beräknas vara avslutat i april 2018. Kommunfullmäktige kan godkänna inriktningen i juni 2017. För genomförandebeslut gäller preliminärt första kvartalet 2018 för Svenska Bostäders styrelse och även beslut i Kommunfullmäktige andra kvartalet 2018. Detaljplanen antas vinna laga kraft i juni 2018. Stadens markarbeten kan starta i november 2018 medan bottenplatta för bostäderna gjuts under andra kvartalet 2019 förutsatt att bygglov beviljas. Inflyttning i de färdiga bostäderna kan under dessa förutsättningar ske under år 2020 och 2021.

EKONOMI

Investeringen omfattar c:a 900 mnkr. Investeringen i kronor per uthyrningsbar area är högre än konceptmålen på grund av garagebyggnation. Utförligare information finns i Bilaga 1.

Uppföljning

Projektet kommer att utvärderas noga med avseende på ekonomi och energianvändning. Rapportering sker genom tertialprognoser och budgetredovisning.

MILJÖ

Bolaget har en inriktning att nå Miljöbyggnad Silver i all nyproduktion. Beslut tas i varje projekt beträffande certifiering. Krav vad gäller energianvändning om max 55 kWh/kvm är ett kommunalt särkrav som följaktligen gäller även för Stockholmshusen. Det är ett mål som är svårt att nå med Stockholmshusens gestaltningsprogram som innefattar stora och många fönster tillsammans med kravet på garage. Inbyggda material kontrolleras mot databasen Byggvarubedömningen.

RISKER

Identifierade risker är överklagande av detaljplanen, grundläggningsförhållanden, krav på garage samt prisutvecklingen för byggande. Dialog med grannar startar och kan intensifieras efter detaljplaneprocessens samråd. Då entreprenaden är upphandlad i samverkan kan hela tiden dialog föras om alternativa metoder och material. Antalet garageplatser kan genom så kallade Gröna p-tal minimeras genom andra lösningar.

ORGANISATION

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs inom Fastighetsutvecklingavdelningens ordinarie organisation. NCC är upphandlade som totalentreprenör i samverkan och deltar redan i planering och projektering, "Skede 1". "Skede 2" avser själva byggproduktionen.

KOMMUNIKATION

Se rubrik Boendedialog. Under byggtiden kommer kringboende hyresgäster fortlöpande att informeras om pågående byggnadsarbeten.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Nybyggnadsenheten inom Fastighetsutvecklingsavdelningen.

Rapportering

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Bolaget avser att kontinuerligt återkomma till styrelsen och till koncernledningen med lägesredovisningar i den sedvanliga ekonomirapporteringen samt med ett genomförandebeslut under år 2018.

Bolagets analys och bedömning

Svenska Bostäder kan med projektet Kärrtorps IP tillskapa hela 400 lägenheter i ett attraktivt område. Projektet bidrar till bolagets och stadens mål vad gäller nyproduktion. Det är också positivt att bolaget redan har en stark förvaltningsorganisation i området.

Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
-

Övergripande information

Fastighet/Projekt: **Kärrtorps IP**Upprättad av: **UFI**Fastighetsnummer: **0**Datum: **2017-02-22**Stadsdel: **Kärrtorp**Beslutsfas: **Inriktningsbeslut**

Fastighetsinformation

Lägenheter: **400** st *Lägenhetsfördelning*Lokaler: **0** stGarageplatser: **200** stP-platser: **0** stMedelstorlek LGH: **65** m²

Typ:	Antal	Storlek m ²	%-andel
1 RoK	38	34	10%
2 RoK	147	38-55	37%
3 RoK	170	77-84	43%
4 RoK	43	95-105	11%
5 RoK	0		0%
Σ:a	400	26007 m² BOA	100%

Projektets lönsamhet & övriga projektrelaterade effektivitetsmått

PK: **905** Mkr
(Netto)Direktavkastning år 1: **3,89%**Nuvärde driftnetto: **280** MkrMedelhyra LGH: **1 835** Kr/m²
2017 års nivå.Nuvärde restvärde: **626** MkrNormhyra **1 750** Kr/m²
(3 RoK á 77 m²) 2017 års nivå.Marknadsvärde **906** Mkr
(Nuvärde driftnetto + Nuvärde restvärde)Entreprenadkostnad / m² **26 685** Kr/m² BOA/LOA**Resultat:** **1** Mkr
(Marknadsvärde - produktionskostnad)Produktionskostnad / m² **34 810** Kr/m² BOA/LOA
Kostnadsläge: februari 2017

Signering inför beslut

VD: _____

Avdelningschef: **JÖRGEN HOUWERIST**

Underskrift: _____

Underskrift: _____

Datum: _____

Datum: **2017-02-24**

Övergripande information

Fastighet: Stadsdel: Revisionsdatum:
 Projektnummer: Upprättad av: Beslutsfas:
 Fastighetsnummer: Datum: Avser fastigheten tomrätt/äganderätt:

(1) Ange fastighetsinformation

Antal lägenheter: Ljus BTA: m² LOA Garage: m²
 Antal lokaler: BTA total: m² Medelstorlek LGH: m² BOA
 Antal garageplatser: BOA: m²
 Antal markparkering: LOA Lokaler: m² **Σ:a BOA/LOA:** m²
 (LOA Garage ej inkluderat)

(2) Bedöm hyresintäkterna per år - Riktvärden kan erhållas från Förhandlingschef

Medelhyra lägenheter: Kr/m² Medelhyra lokal: Kr/m² Nettomedelhyra garageplats: Kr/st
 (Prisnivå - 201X) (inkl. fastighetsskatt) (Prisnivå - 201X)
 Medelhyra p-plats: Kr/st
 (Prisnivå - 201X)

(3) Bedöm projektets kostnader - För beräkning, se flik "Projektindata (2)-Kostnader"

Projekteringskostnad: Kr Byggherrekostnad: Kr Σ Entreprenadkostnad: Kr
 Åta-kostnader: Kr Moms & räntor: Kr Fastighetskostnader: Kr
 Produktionskostnad: Kr Kreditering för bidrag: Kr /Tomtkostnader
 (Brutto) & intäkter (tex. momsrestitution) Produktionskostnad: Kr
 Fastighetsavgift: Kr/lgh Område tomrättsavgäld: Kr (Netto)
 Driftkostnad: Kr/m² Underhållskostnad: Kr/m² Tomrättsavgäld: Kr
 Kostnad lokaler: Kr (Särredovisning ink. Moms och lokalanpassning) Är kostnad för lokal och garage uppskattad? (Välj "JA / NEJ" i rullista)
 Kostnad garage: Kr (Särredovisning ink. moms) Ange kostnadsläge: (Format: AAAA-MM)

(4) Avkastningskrav och kalkylfaktorer - Avkastningskraven bestäms centralt inom VD-stab / Ekonomistab

Direktavkastningskrav LGH: Direktavkastningskrav garageplats: Vägt direktavkastningskrav:
 Direktavkastningskrav lokaler: Direktavkastningskrav P-plats: Kalkylränta:
 (Ink. inflation för aktuellt projekt)

Projektets lönsamhet & övriga projektrelaterade effektivitetsmått samt känslighetsanalyser

Grundinvestering: Mnkr Resultat: Mnkr Projekteringskostnad / m²: Kr/m² BOA/LOA
 (Brutto) (Direktavkastningskrav Lgh + 0,25 %) Byggherrekostnad / m²: Kr/m² BOA/LOA
 Grundinvestering: Mnkr Resultat: Mnkr Entreprenadkostnad / m²: Kr/m² BOA/LOA
 (Netto, hänsyn tagen till momsrestitution & bidrag) (Direktavkastningskrav Lgh - 0,25 %) (Inklusive ÅTA)
 Nuvärde driftnetto: Mnkr Direktavkastning år 1: (Driftnettot år 1 / grundinvestering)
 Nuvärde restvärde: Mnkr Resultat: Mnkr (Medelhyra sänkt med 50 kr/m²)
 Marknadsvärde: Mnkr Normhyra: Kr/m² BOA
 (3 RoK å 77 m²)
 Resultat: Mnkr Momsrestitution: kr
 (Marknadsvärde - grundinvestering) Särredovisad
 Resultat: Mnkr (BOA+LOA)/BTA total:
 10% ökad PK Produktionskostnad / m²: Kr/m² BOA/LOA
 (Netto) Marknadsvärde / m²: Kr/m² BOA/LOA

Signering inför beslut

Projektleddare: Enhetschef:
 Underskrift: Underskrift:
 Datum: Datum: