



Handläggare  
Håkan Siggelin

Tel 08-737 20 85

Styrelseärende

2013-05-28

Ärende nr 16

Dnr 2013/0577-1.2.1

## **Nyproduktion och ombyggnation januari-april 2013 – tertiärrapport. Samt särskild redovisning av studentlägenheter.**

### **Förslag till beslut**

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

Att godkänna rapporten.

Magdalena Bosson  
VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

### **Sammanfattning**

Ärendet redogör för nuläget i bolagets nyproduktion samt ombyggnation fördelat över projektens fyra faser – initiering, planering, genomförande och avslut. Vidare görs en särskild redovisning av bolagets arbete för fler studentlägenheter.

Familjebostäder har hittills under 2013 erhållit markanvisningar motsvarande ca 350 lgh fördelat i 5 projekt. I planeringsfas ligger 15 nyproduktionsprojekt vilka sammantaget beräknas kunna ge ett tillskott till bostadsmarknaden om cirka 1700 nya hyresrätter under perioden 2014-2018. I genomförandefas ligger sammantaget 6 nyproduktionsprojekt vilka sammantaget kommer att ge ett tillskott om 474 nya hyresrätter under perioden 2014-2017.

Familjebostäder har en ombyggnadsplan som sträcker sig till 2020 och inkluderar 19 fastigheter. Detta är företrädesvis innerstadsfastigheter från stadens äldre årsringar. I dagsläget har bolaget nio ombyggnationsprojekt igång och ytterligare fyra fastigheter ligger i planeringsfas.

Sammantaget har bolaget fyra nybyggnationsprojekt i planeringsfas som innefattar studentlägenheter vilka beräknas kunna ge ett tillskott om 225 studentlägenheter under perioden 2015-2016.

## **Bakgrund**

Bolagets uppdrag att lämna 500 nya hyresrätter per år till Stockholms bostadsmarknad kräver ett långsiktigt och systematiskt ackvisionsarbete och en bred projektportfölj. För ändmålet har bolaget en flexibel produktionsorganisation som styr och följer upp verksamheten effektivt, samlar och nyttjar resurser och kompetenser, vilar på styrande dokument, standards och rutiner. Allt i syfte att i hög takt bygga högkvalitativa bostäder för långsiktig förvaltning och som bidrar till en framväxande stad i blandade och levande områden med bostäder, arbetsplatser och lokaler för kommersiell och offentlig service.

Bolaget har fastighetsbestånd i alla stadens årsringar. Äldre fastigheter behöver tids nog omfattande ombyggnationer för att även i framtiden erbjuda bostäder av hög kvalitet, uppfylla moderna miljökrav och kunna förvaltas för en långsiktigt stabil värdetillväxt.

Studentbostäder är en prioriterad del av bolagets ackvisionsarbete och innefattar bland annat ett kontinuerligt eftersökande av mark som ofta inte passar för vanliga bostäder men lämpar sig väl för studentlägenheter. Exempel kan vara lite mer bullerstörda lägen i kollektivtrafiknära lägen.

Bolaget bedriver såväl nyproduktion som ombyggnation i en projektprocess bestående av fyra faser; initiering, planering, genomförande och avslut.

## **Nyproduktion - fas initiering**

Familjebostäders uppdrag att lämna 500 nya hyresrätter per år till Stockholms bostadsmarknad kräver ett långsiktigt och systematiskt ackvisionsarbete och en bred projektportfölj. Bolagets totala projektportfölj omfattar ca 5 000 lägenheter i olika faser. Av dessa är ca 1900 säkrade i markanvisnings- eller exploateringsavtal och i övriga objekt jobbar bolaget strategiskt och strukturerat för att säkra byggnation så snart det är möjligt.

### *Markanvisningsansökningar*

De flesta bostadsprojekt som Familjebostäder har producerat under de senaste åren har tillkommit via markanvisning. Det har delvis varit på helt ny mark, i anslutning till befintliga fastigheter eller i större utvecklingsområden.

I identifieringen av byggbar mark söker bolaget själva i områden och stråk som staden översiktsplanen pekat ut för förtätning. Härutöver bevakas pågående utredningar och program där bolaget önskar vara delaktiga.

En viktig del är även att se över bolagets egna områden om där finns möjlighet till förtätning inom eller i anslutning till våra egna fastigheter.

Fastighetsförvaltningen har mycket god lokalkännedom och uppkommer med idéer om möjliga infillsprojekt eller möjligheter att utveckla fastigheter för fler lägenheter. För att detta arbete ska ske strukturerat sker avstämning med mellan Projektutvecklingsavdelning och Fastighetsavdelning minst två gånger per år.

Bolaget möter återkommande handläggare och avdelningschefer på Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret för dialog om möjliga projektidéer. För att inte missa projektmöjligheter är även omvärldsbevakning

viktig. Den ger bolaget möjlighet att vara med i nya utvecklingsområden, förvärva fastigheter som går att utveckla samt hitta lämplig mark där staden ser möjligheter att utveckla.

Familjebostäder har hittills under 2013 erhållit markanvisningar motsvarande ca 350 lgh fördelad i 4 projekt.

Giggen 25 Tallkrogen	70 lgh	Rivning av en uttjänt panncentral, för möjliggörande av lägenheter. Detaljplan pågår, beräknad byggstart	2015
Årstafältet Årsta	65 lgh	Inväntar start av detaljplan Beräknad byggstart	2016
Säterhöjden Rågsved	180	Inväntar handläggare inför start med detaljplan, ca 120 ungdomsbostäder planeras inom området.	2016
Kymmendö 3 Farsta Strand	38 lgh	Detaljplanearbete startar Q3 2013 Beräknad byggstart	2018

#### *Förvärv*

Då markanvisningsförfarande och planprocess är tidskrävande eftersöker bolaget kontinuerligt möjliga förvärv i lämpliga lägen. Under 2012 förvärvade bolaget en utvecklingsfastighet i Älvsjö samt ett projekt i Fruängen som sammantaget kommer ge cirka 300 lägenheter till bostadsmarknaden under perioden 2015-2016. Bolaget söker efter ytterligare fastighetsförvärv främst på kort sikt helst med byggstart 2014 eller tidigare.

#### **Ombyggnation – fas initiering**

Familjebostäder har en ombyggnadsplan som sträcker sig t o m 2020 och inkluderar 19 fastigheter där Projektutvecklingsavdelningen på Fastighetsavdelningens uppdrag inventerar och arbetar fram åtgärdsförslag.

I det framarbetade förslaget beaktas dels behoven och kraven men även möjligheterna till förädling. Möjligheten och förutsättningarna att planera in ytterligare lägenheter i tidigare lokaler eller genom vindsinredning utreds alltid.

Målsättningen har genom åren varit att ha fyra ombyggnadsprojekt igång i de olika faserna, initiering, planering, genomförande samt avslut. I dagsläget har bolaget nio ombyggnadsprojekt igång fördelade enligt nedan redovisat. Till hösten startar inventering av två nya fastigheter.

Båten 6 Kungsholmen	29 lgh	Förstudie planeras till	Jan 2014
Båten 9 Kungsholmen	15 lgh	Förstudie planeras till	Jan 2014
Kikaren 15 Vasastaden	14 lgh	Förstudie planeras till	Sep 2013
Trädgårdsmästaren 12 Vasastaden	13 lgh	Förstudie planeras till	Jan 2014
Draget 1	178 lgh	Förstudie planeras till	Sept 2013
Oxögat 3 Norrmalm	29 lgh	Åtgärdsprogram framtaget för ett inriktningsbeslut, planerat till	Sep 2014

## Nyproduktion – fas planering

Familjebostädernas nyproduktion är koncentrerad till områden där bolaget har befintligt bestånd vilket ger förvaltningsmässiga fördelar. I planeringsfas ligger sammantaget 15 nyproduktionsprojekt vilka sammantaget beräknas kunna ge ett tillskott till bostadsmarknaden om cirka 1700 nya hyresrätter.

Färgfilmen , Bandhagen	70 lgh	Programsamråd pågår, beräknad byggstart	2015
Årstastråket DP 1	150 lgh	Antagen detaljplan under hösten 2013. Beräknad byggstart	2014
Årstastråket DP 2	150 lgh	Detaljplanen ej påbörjad, FB planerar Ungdomsbostäder i något kvarter Beräknad byggstart	2016
Årsta stråket DP 3	95 lgh	Detaljplan ej påbörjad Beräknad byggstart	2017
Perstorp 1 Farsta	500 lgh	Ett fastighetsförvärv från Micasa, detaljplan ej påbörjad. En del av lägenheterna planeras som ungdomsbostäder, beräknad byggstart	2016
Kv Banken, Hägersten	90 lgh	Detaljplanearbete pågår, beräknad byggstart	2015
Väktaren 37 Kungsholmen	35 lgh	Detaljplanearbete pågår med att bygga på FB befintliga fastighet med 3 våningar. Beräknad byggstart	2015
Giggen 25 Tallkrogen	70 lgh	Rivning av en uttjänt panncentral, för möjliggörande av lägenheter. Detaljplan pågår, beräknad byggstart	2015
Kv Lantarbetaren Enskede	45 lgh	Förtätning inom FB bestånd för att skapa ungdomsbostäder, beräknad byggstart	2015
Årstafältet Årsta	65 lgh	Inväntar start av detaljplan Beräknad byggstart	2016
Kv Reflexen Bandhagen	28 lgh	Detaljplanearbete pågår Beräknad byggstart	2015
Grycksbovägen Svedmyra	125 lgh	Detaljplan är på utställning. Beräknad byggstart	2014
Säterhöjden Rågsved	180	Inväntar handläggare inför start med detaljplan, ca 120 ungdomsbostäder planeras inom området.	2016
Kymmendö 3 Farsta Strand	38 lgh	Detaljplanearbete startar Q3 2013 Beräknad byggstart	2018
Kv Sandaletten Älvsjö	140 lgh	Programarbete pågår Beräknad byggstart	2015

### Ombyggnation – fas planering

Åtgärdsprogram och projektering pågår för de flesta av nedanstående redovisade projekt. Parallellt med projekteringen planeras i samråd med hyresgästerna ett åtgärdsprogram. För att säkerställa framgång med ombyggnadsprojekt är kommunikation med hyresgästerna centralt.

Torkan 17 Norrmalm	18 lgh	Anbudsutvärdering pågår, beräknad produktionsstart	Okt 2013
Ripan 5 Östermalm	20 lgh	Projektering påbörjad, beräknad produktionsstart	Aug 2014
Björken 18 Östermalm	30 lgh	Överklagat bygglov i mark och miljööverdomstolen är avgjort till FB favör, nu inväntar FB ett beslut från hyresnämnden. Byggstart tidigast	Jan 2014
Ormen Större 1 Södermalm	23 lgh	Anbudsinfordran pågår, 14 nya lgh tillskapas. Beräknad byggstart	Sep 2013

### Nyproduktion – fas genomförande

Totalt antal byggstarter under 2013 beräknas till 186 lägenheter och en förskola. I genomförandefas ligger sammantaget 6 nyproduktionsprojekt vilka sammantaget kommer att ge ett tillskott om 474 nya hyresrätter under perioden 2014-2017.

Pendlaren 1 Älvsjö	109 lgh	Samarbetsprojekt med Maxera Planerad första inflyttning	Sep 2013
Kv Sandhamn Farsta	70 lgh	Lägenheter fördelade i 2 huskroppar, stommen är klar. Planerad första inflyttning	Okt 2013
Gyllene Ratten Fruängen	166 lgh	Bolagsförvärva från Skanska produktionsstartade i januari. Planerad första inflyttning	Juli 2017
Hasselbusken 1 Hallonbusken 3 Hägersten	20 lgh	Produktion av hyresrättsradhus i samarbete med Besqab. Planerad första inflyttning	Apr 2014
Snöbärsbusken 1	1 lokal	Byggnation av en förskola som efter färdigställande ska överlåtas till SISAB Planerad inflyttning	Aug 2014
Gotska Sandön 2 Norra Djurgården	109 lgh	Samarbetsprojekt med SBC Bo Sista inflyttningen sker	Q2 2013

### Ombyggnation – fas genomförande

Under 2012 har totalt 104 lägenheter i ett projekt upphandlats.

Limkakan 4	104 lgh	Projektering och rivningsarbete pågår Beräknas färdigt	Okt 2014
------------	---------	---	----------

### **Nyproduktion – fas avslut**

Totalt sett under 2012 färdigställdes 213 lägenheter för inflyttning inom nyproduktionen. Under 2013 beräknas det färdigställas 240 lägenheter för inflyttning.

Perrongen 1 Älvsjö	99 lgh	Sista inflyttningen	Q3 2012
Kållandsö 4 Farsta	87 lgh	Sista inflyttningen	Q1 2013

### **Ombyggnation – fas avslut**

Under 2013 har 123 lägenheter fördelade i 3 fastigheter färdigställts för återflytt respektive nyinflyttning.

Ingenjören 7 Södermalm	32 lgh	Totalombyggnad som slutbesiktigades	Feb 2013
Roslagsbanan 5 Norra Djurgården	31 lgh	Totalombyggnad som slutbesiktigades	Feb 2013
Kv Oxnö 1 Farsta	60 lgh	Totalombyggnad som slutbesiktigades	Feb 2013

## Redovisning studentlägenheter

Familjebostäder äger och förvaltar i dagsläget 152 studentlägenheter fördelade i två fastigheter, Kv Forskningen Albano samt Perstorp Farsta. Lägenheterna blockförhyrs till KTH varpå det är högskolan som administrerar kontraktsskrivning.

Studentbostäder är en prioriterad del av bolagets ackvisitionsarbete och innefattar bland annat ett kontinuerligt eftersökande av mark som ofta inte passar för vanliga bostäder men lämpar sig väl för studentlägenheter. Exempel kan vara lite mer bullerstörda lägen i kollektivtrafiknära lägen.

### *Studentlägenheter – fas planering*

Sammantaget har bolaget 4 nybyggnationsprojekt i planeringsfas som innefattar studentlägenheter vilka beräknas kunna ge ett tillskott om 225 studentlägenheter under perioden 2015-2016.

Årstastråket DP 2	150 lgh	Detaljplanen ej påbörjad, Studentbostäder som del i fastigheten Beräknad byggstart	2016
Perstorp 1 Farsta	500 lgh	Förvärv från Micasa, detaljplan ej påbörjad. Studentbostäder som del i fastigheten, beräknad byggstart	2016
Kv Lantarbetaren Enskede	45 lgh	Förtätning befintligt bestånd för att skapa studentbostäder, beräknad byggstart	2015
Säterhöjden Rågsved	180	Inväntar handläggare inför start med detaljplan, ca 120 studentbostäder planeras inom området.	2016

Familjebostäder planerar för mindre studentlägenheter med eget kök. Det är vad studenter eftersöker och en sådan planlösning gör det även möjligt för hyresgästen att bo kvar längre, kanske under hela studietiden. I händelse av en minskad efterfrågan på studentlägenheter är det även möjligt att under husets livscykel konvertera uthyrningen från studentlägenheter till vanlig hyresrätt. Studier visar att studenter överlag kan tänka sig att bo utanför tullarna. Närhet till skola och kollektivtrafik prioriteras högre.

Enligt dagens byggregler behöver inte lägenheter på upp till 35 kvm för ungdomar och studenter inte skilja på ytorna kök och samvaro. Det förenklar både vid nyproduktion och vid tillskapande av studentlägenheter i befintliga fastigheter.

Bolagets planering innefattar att välja produktionsmetoder som möjliggör effektiva byggnadskostnader, t ex genom att använda trähuskonstruktioner.