



Handläggare
Pia Ninche
08 – 737 22 09

Styrelseärende
2014-05-27
Ärende nr 16
Dnr 2014/1040-3.2.3
2014-05-06

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Brevbäraren, Svedmyra

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnad i kv Brevbäraren som omfattar 230 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 180 mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Magdalena Bosson
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Brevbäraren i Svedmyra omfattar ett område i närheten av Svedmyra tunnelbanestation där Familjebostäder har fått en markanvisning om att bygga 230 nya studentbostäder. Det finns en stor efterfrågan på studentbostäder och Familjebostäder kan med projektet få möjlighet att tillskapa 230 nya studentbostäder i ett väletablerat uppskattat område med mycket god tillgänglighet till allmänna kommunikationer. Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder har flera fastigheter i närheten och nya bostäder som kommer att uppföras.

En nyproduktion i Brevbäraren ligger väl i linje med bolagets uppdrag och Stadens ambitioner som i översiktsplanen för Stockholm – Promenadstaden om att bygga staden inåt.

Bakgrund

Familjebostäder har i uppdrag i linje med Vision 2030 att bidra till att fler hyresrätter byggs i Stockholm. För att uppnå målet om minst 500 nya lägenheter per år varav 100 studentlägenheter behöver bolaget försäkra sig om tillskott av byggbar mark genom såväl markanvisningar som genom förvärv.

En nyproduktion i Brevbäraren ligger väl i linje med bolagets uppdrag och Stadens ambitioner som i översiktsplanen för Stockholm – Promenadstaden om att bygga staden inåt.

Ärendet

Bakgrund och relevans

I Stockholms gällande översiktsplan, som antogs 1999, har man också antagit strategin "Bygg staden inåt" som innebär att utveckla en mer koncentrerad stad där den redan exploaterade mark förtätas och återanvänds för ny bebyggelse och nya verksamheter. En tät struktur ger underlag för en effektiv kollektivtrafikförsörjning med kortare resvägar och främjar en bilfri vardag. Det föreslagna projektet ligger i gränsen mellan tät och gles stadsbebyggelse, där smalhusstaden möter trädgårdsstaden. För båda områdena anges en planeringsinriktning där markanvändningen i stort behålls, men tillåter förtätning främst genom byggande för lokala behov och i goda kollektivtrafiklägen.

Projektet ger ett välbehövligt tillskott av studentbostäder med mycket hög tillgänglighet i ett utmärkt kommunikationsläge, samtidigt som det ger förutsättningar till ökad trygghet och säkerhet inom området.

Projektets framväxt

Projektidén uppkom från en önskan att utveckla mark inom en befintlig fastighet i Svedmyra. I september 2013 skickades en markanvisningsansökan in till exploateringskontoret, idén har därefter förändrats något från att vara på och i direkt anslutning till våra fastigheter till att omfatta ett område i närheten som rymmer en större sammanhängande volym av studentbostäder. I april togs beslut om markanvisning i exploateringsnämnden och nästa steg är att starta planarbetet.

Området

Projektet ligger i förlängningen av Postiljonsvägen mot tunnelbanespåren. Området är en viktig port och entré för Svedmyra som idag används sparsamt för rekreation men däremot mycket frekvent för gång- och cykeltrafik till och från tunnelbanan. Området upplevs av många boende som en otrygg plats och ett otryggt stråk, framförallt kvällstid. Den sociala kontrollen är låg i avsnittet mellan tunnelbaneutgången och de omgivande bostäderna, med få bostadsfönster som vetter mot gångvägarna.

Beskrivning av projektet

Förslagets huvuddel är två volymer, hus A och B som omfattar ca 230 studentbostäder. Husen sträcker sig längs bergskanten mot spåren och skapar en lugn skyddad miljö mot park och gångstråk. Studentbostäderna är 1 rum med kokvrå och på ca 22 m² per enhet och är placerade på vardera sida längs en central korridor. Skisserna är på ett mycket tidigt skede och flera alternativa

lösningar kommer att studeras och utvärderas i kommande skede gällande planlösning men också för att hantera buller, risk mm. Hus C är ett lågt punkthus som kan innefatta studentbostäder eller vanliga bostäder.

Platsen är idag naturmark men anses inte ha höga naturvärden. Det är berg i dagen med buskar och enstaka tallar. Platsen är bullerstörd med tanke på närheten till spåren och det finns gångvägar mot tunnelbanestationen som används frekvent. Genom en tillkommande bebyggelse kan man avskärma övrig bebyggelse och gångvägar från spåren och öka tryggheten för de som passerar på gångvägarna. Området har mycket bra allmänna kommunikationer med endast ca 200 meter till Svedmyra tunnelbanestation.

Övriga planer i området

Familjebostäder har ett projekt i Svedmyra, Brevlådan, där planen nyligen har vunnit laga kraft och en byggstart förhoppningsvis kan ske i slutet av året eller i början av nästa år. Projektet ligger längs Grycksbovägen och omfattar totalt 270 lägenheter och en förskola varav Familjebostäder har 120 bostäder.
Familjebostäder

Målgrupp

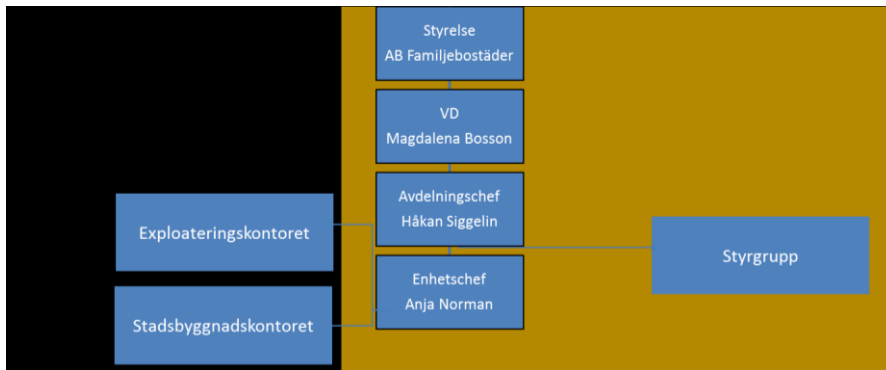
Svedmyra har relativt många flerfamiljshushåll och det beror troligen på att området har en blandad bebyggelse med både flerfamiljshus och villor. Flyttnettot var 2012 negativt men området anses vara attraktivt med närhet till rekreation och kommunikation. Familjebostäder har drygt 500 bostäder i Svedmyra.

Målgruppen för projektet är studenter. Projektets målgrupp har valts med avseende på den stor efterfrågan på studentbostäder och det mycket kollektiv nära läget men också med hänsyn till platsens förutsättning. Det skulle vara mycket svårt och innebära stora ingrepp att bygga ett garage som p-talet för ett flerfamiljshus skulle innebära. För studentbostäder är p-talet endast 0,1 och det räknar vi med att kunna lösa med markparkering.

Projektets målsättning

Familjebostäder ska genom projekt Brevbäraren producera 230 studentbostäder som ska förvaltas och ägas av Familjebostäder och uppfylla uppställda avkastningskravet. Projektet ska byggstarta 2017 och färdigställas 2019.

Organisation



Tidplan

Planarbetet har inte påbörjats men förväntas starta under 2014.

Beslut om start-PM i Stadsbyggnadsnämnden	Q4 2014
Inriktningsbeslut byggnation av Familjebostäders styrelse	Maj 2014
Antagande av plan	Q3 2016
Projektering genomförande	Q4 2016
Upphandling byggproduktion	Q4 2016
Byggproduktion	2017-2019
Inflyttning	2019

Risker

Att projekt överklagas är inte ovanligt i utvecklingen och framväxten av nya bostäder. I händelse av detta sker står bolaget risken att inte med tänkt tidsplan kunna erbjuda nya hyresrätter till bostadsmarknaden.

En planerad kommunikation i samarbete med de tekniska förvaltningarna som äger detaljplaneprocessen är därmed central.

Miljö

Avsikten är att nyproduktionen ska efterleva standarden enligt miljöbyggnad Silver. Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

Ekonomi

I det här tidiga skedet har en uppskattad investeringsbedömning tagits fram. Kalkylen som är framtagen bygger på erfarenhetssiffror och kommer att behöva stämmas av när det finns mer underlag och då olika idéer utvärderas för att välja rätt inriktning. Produktionskostnad är antagen att bli hög då små lägenheter är dyrare att producera, det kan även krävas åtgärder med avseende på närhet till spåren.

Total produktionskostnad, inkl moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 36 000 kr/kvm BOA. Detta är utifrån Familjebostädernas erfarenhetstal från genomförda projekt en fullt realistisk produktionskostnad.

Erforderlig hyresnivå för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet kring 1 550 kr per kvadratmeter och år.

		Kommentarer
Köpeskilling	Tomträtt	Ej aktuellt
Utvecklingskostnader	12,6 mnkr	
Byggnation	167,4 mnkr	Total produktionskostnad inkl moms
Summa	180 mnkr	Inkl moms

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med VD Stab.

Bolagets analys och bedömning

En nyproduktion i Brevbäraren ligger väl i linje med bolagets uppdrag och Stadens ambitioner som i översiktsplanen för Stockholm – Promenadstaden om att bygga staden inåt.

Det finns en stor efterfrågan på studentbostäder och Familjebostäder kan med projektet få möjlighet att tillskapa 230 nya studentbostäder i ett väletablerat uppskattat område med mycket god tillgänglighet till allmänna kommunikationer. Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder har flera fastigheter i närheten och nya som ska uppföras. Med en beräknad produktionskostnad om 36 000 kr/m² (dagens penningvärde) och med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Svedmyra bedöms projektet uppnå ett positivt resultat.

SLUT

Bildmaterial

