



Handläggare
Nina Morling
08 – 737 22 66

Styrelseärende
2014-05-27
Ärende nr 18
Dnr 2014/0443-3.2.3
2014-04-14

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projekt Sunneplan och Dalarö 1, Farsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnad i projekt Sunneplan och Dalarö 1 som omfattar 130 lägenheter till en total investeringsutgift om ca 300 mnkr godkänns.
2. Hemställa att Kommunfullmäktige godkännerinriktningen av nybyggnad av Familjebostäders projekt Sunneplan och Dalarö 1, Farsta, omfattande ca 130 lägenheter till en total investeringsutgift om ca 300 mnkr.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Magdalena Bosson
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Markanvisningen för projekt Sunneplan och Dalarö 1 består av två delar. Den ena innebär en rivning av en äldre, nedgången centrumbyggnad på Sunneplan och därefter uppförande är fler nya hus kring en ny torgbildning, med kommersiella lokaler i bottenvåningen av ett av husen. Fastigheterna som berörs är Familjebostäders tomträtt Vaddö 1 och stadens stamfastighet i Farsta. Den andra delen av markanvisningen gäller en komplettering med nya bostäder på innergården på Dalarö 1, delvis på den egna tomträten och delvis på stadens mark.

Projektet innebär ett tillskott om totalt 130 nya bostäder samt en ny mötesplats i centrala Farsta.

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 behöver bolaget försäkra sig om tillskott av byggbar mark genom såväl markanvisningar som genom förvärv.

Staden arbetar tillsammans med olika lokala aktörer och förvaltningar med Tyngdpunkt Farsta. I arbetet ingår bland annat att förtäta Farsta med omkring 6 000 nya bostäder. Familjebostäder har ett stort bestånd i området och blir därför en naturlig aktör i denna förtätning.

Ärendet

Familjebostäder har ett stort bestånd av bostäder och lokaler i Farsta. I slutet av 2013 var det totalt 2009 st lägenheter och 118 lokaler. Att utveckla bolagets befintliga tomträtter samt intilliggande kommunal mark är i linje med stadens övergripande mål om fler bostäder och även effektivt för Familjebostäders förvaltning. Det har funnits en bra efterfrågan på lägenheter i tidigare genomförd nyproduktion i området. Intresset för ombildande till bostadsrätt har ökat i området.

Familjebostäder har i omgångar ansökt om markanvisning för olika platser i Farsta. Under 2011 gjordes en ansökan om markanvisning för fler platser längs Kristinehamngatan, varav nu de två nedan har anvisats av exploateringsnämnden.

Sunneplan

I stadens arbete med en plan för förtätning av Farsta har staden pekat ut ett antal viktiga stråk mellan centrum och de mer perifera delarna av Farsta. Sambandet Ågesta Broväg/Farsta Strand till Farsta centrum är ett av dessa. Längs detta stråk ligger Sunneplan som en lokal målpunkt, vilket gör en utveckling av platsen till en viktig del av Tyngdpunkt Farsta. Idag finns här en äldre, låg centrumbyggnad innehållande verksamheter och ett stort antal parkeringsplatser. Staden och Familjebostäder vill i arbetet med att förtäta och förbättra centrala Farsta utveckla platsen och skapa bättre lokaler och fler bostäder.

Projektet är i ett tidigt skede med översiktliga skisser. Det innebär att den gamla centrumbyggnaden rivs och ersätts med nya byggnader i en ny form kring ett nytt torg. I de aktuella förslaget skulle detta ge ca 90 nya lägenheter och ungefär samma lokalyta som idag.

Bebyggelsen föreslås vara i form av lamell- och punkthus. På det nya torget ska det finnas möjlighet att ha bänkar och till exempel en uteservering för verksamheterna i de nya bottenvåningarna.

Parkering sker i det aktuella förslaget i mindre grupper på mark, men det kan komma att förändras under detaljplanarbetet. Parkeringstalet kan komma att bli runt 0,5 platser per lägenhet samt ett antal besöksparkeringar. Den befintliga allmänna parkeringen som tas bort ersätts inte helt. Målsättningen är att

Sunneplan ska bli en plats i första hand för gående och inte för bilar. Även detta är i linje med stadens mål om promenadstaden.

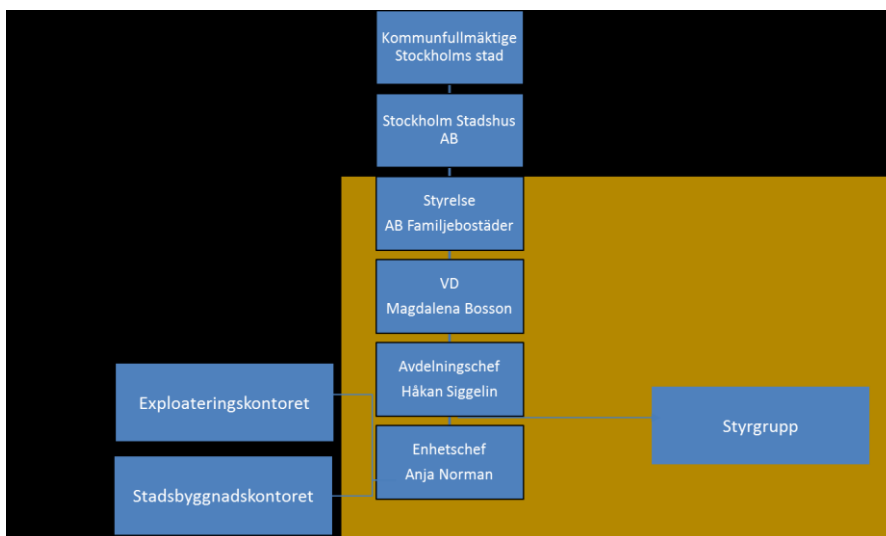
Fastigheterna som berörs är Familjebostäders tomträtt Vaddö 1 och stadens stamfastighet i Farsta.

Dalarö 1

I projektet ingår också ett tillskott på ca 40 nya lägenheter på innergården på Familjebostäders tomträtt Dalarö 1. De boende i Dalarö 1 har anmält intresse för ombildande till bostadsrätt. Familjebostäder tittar idag på en lösning för att både ombildning och nyproduktion ska vara möjliga att ske parallellt, då båda är viktiga verksamhetsmål. Även här tas befintliga allmänna parkeringar bort, men här satsar vi på att ersätta ett större antal av dem.

Förhoppningen är att ett detaljplanearbete kan starta under hösten 2014.

Organisation



Tidplan

Projektet är i mycket tidigt skede och nedan redovisas en uppskattad tidplan.

Beslut om startPM i Stadsbyggnadsnämnden	Prel Q4 2014
Inriktningsbeslut byggnation av Familjebostäders styrelse	Q2 2014

Kommunfullmäktiges godkännande av inriktning av byggnation	Q4 2014
Antagande av plan	Prel Q4 2016
Projektering genomförande	Prel 2017
Upphandling byggproduktion	Prel 2017
Byggproduktion	Prel 2018
Inflyttning	Prel 2019

Risker

Projektet är i ett mycket tidigt skede. Det är inte än fastställt exakt vilket p-tal som ska gälla på platsen och det begränsar i sin tur hur många nya lägenheter som kan byggas. Det är inte heller helt fastställt hur parkeringen ska utformas, vilket kan påverka ekonomin i projektet. I markanvisningsavtalet nämns garage, vilket kan komma att omvärderas under detaljplanarbetet.

När den gamla centrumbyggnaden på Sunneplan rivs behöver lokalhyresgästerna omlokaliseras. Förhoppningen är att en del av dem kan återvända till de nybyggda lokalerna när de står färdiga.

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.

Det finns idag inga indikationer på att det skulle finnas markföroreningar på platsen. Det kan vara så att byggnaden som ska rivas kan innehålla byggnadsmaterial som måste saneras inför/under rivningen.

Ekonomi

Den tidiga kalkylen bygger på aktuell skiss med 130 lägenheter i lamell- och punkthus och parkering för ca 122 bilar på mark. Just parkeringslösning är en risk, då det kommer att utredas under detaljplaneskedet hur den ska se ut.

I kalkylen ingår också uppskattade kostnader för rivning av den gamla centrumbyggnaden.

Som nyckeltal och antaganden om fördelning mellan olika poster har använts normala kostnader för hustypen enligt liknande kalkyler framtagna av bl a Bygganalys.

Total produktionskostnad, inkl moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 30 600 kr/kvm BOA. Detta är utifrån Familjebostäders erfarenhetstal från genomförda projekt en fullt realistisk produktionskostnad.

Erforderlig hyresnivå för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet strax över 1 600 kr per kvadratmeter och år.

		Kommentarer
Köpeskilling	Tomträtt	Ej aktuellt
Utvecklingskostnader	10 mnkr	
Rivning/sanering	2 mnkr	Evakuering och rivning av befintlig centrumbyggnad
Byggnation	284 mnkr	Total produktionskostnad inkl moms
Summa	296 mnkr	Inkl moms

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen samarbete med VD-stab i frågor rörande ombildning till bostadsrätt samt Förvaltningsavdelningen i frågor rörande befintlig centrumbyggnad.

Bolagets analys och bedömning

Förtätningen och utvecklingen av Sunneplan och Dalarö 1 innebär ett stort tillskott av bostäder till ett av Familjebostäders största bestånd samtidigt som det är ett viktigt bidrag till stadens utveckling av tyngdpunkten Farsta. Projektet är i ett tidigt skede men ekonomiska bedömningar och antaganden visar att projektet fungerar ekonomiskt.

Bilagor

1. Områdeskarta
2. Fastighetskarta
3. Aktuell skiss

SLUT

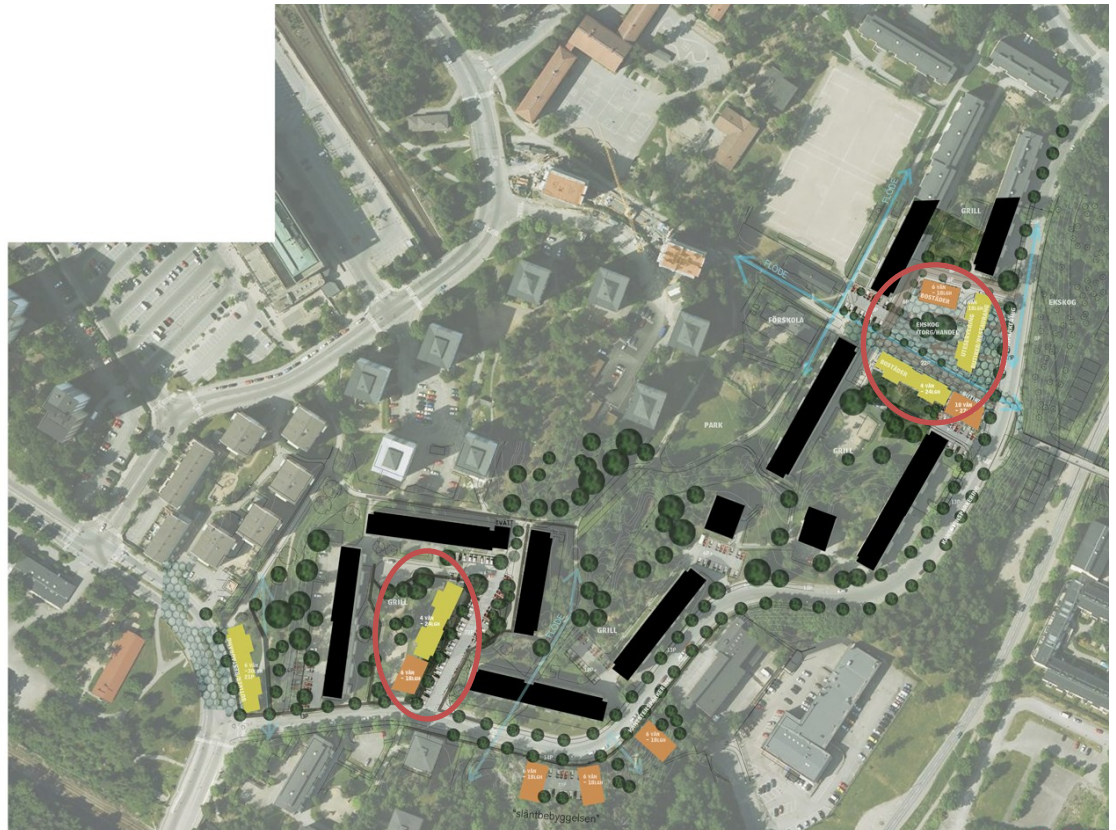
1. Områdeskarta



2. Fastighetskarta



3. Aktuell skiss



Endast inringade hus är aktuella