



Handläggare  
Håkan Siggelin

Tel 08-737 20 85

Styrelseärende

2014-05-27

Ärende nr 19

Dnr 2014/1054-3.2.3

2014-05-07

## Rapport av AB Familjebostäders nyproduktion och ombyggnation med särskild redovisning av studentlägenheter

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

Rapporten godkänns.

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. En särskild redovisning görs av bolagets arbete för fler studentlägenheter.

Familjebostäder har hittills i år fått markanvisningar för cirka 825 lägenheter fördelat i fem projekt. Vidare har bolaget förvärvat exploateringsfastigheter motsvarande cirka 480 lägenheter. I planeringsfas ligger 17 nyproduktionsprojekt som sammantaget beräknas ge ett tillskott till bostadsmarknaden om cirka 2 200 hyresrätter perioden 2014-2018. I genomförandefas ligger sammantaget sex nyproduktionsprojekt vilka sammantaget ger 496 nya hyresrätter perioden 2014-2018. Sammantaget har bolaget nybyggnationsprojekt i initierings- och planeringsfas som innefattar studentlägenheter vilka beräknas kunna ge ett tillskott om 570 studentlägenheter under perioden 2015-2018.

Familjebostäder har en ombyggnadsplan som sträcker sig t o m 2020 och inkluderar 19 fastigheter. Det är företrädesvis innerstadsfastigheter från stadens äldre årsringar. I dagsläget har bolaget sex ombyggnationsprojekt igång och ytterligare två fastigheter ligger i planeringsfas.

## Bakgrund

Bolagets uppdrag att lämna 500 nya hyresrätter per år till Stockholms bostadsmarknad kräver ett långsiktigt och systematiskt ackvisionsarbete och en bred projektportfölj. För ändamålet 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 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.

## Ärendet

### 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 cirka 5 400 lägenheter i olika faser. Av dessa är cirka 2 400 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 2014 erhållit markanvisningar motsvarande cirka 825 lägenheter fördelad i fem projekt.

Projekt	Antal lgh	Prel. byggstart	Kommentar
Svedmyra, Brevbäraren	230 lgh	2017	Markanvisningsavtal Studentlägenheter
Farsta, Magelungs Strand	200 lgh	2017	Markanvisningsavtal
Farsta, Sunneplan	130 lgh	2016	Markanvisningsavtal
Årsta, Årstafältet Södra	180 lgh	2018	Markanvisningsavtal
Hornsberg. Kristinebergs slott	85 lgh	2020	Markanvisningsavtal

#### *Förvärv*

Då markanvisningsförfarande och planprocess är tidskrävande eftersöker bolaget kontinuerligt möjliga förvärv i lämpliga lägen. I mars månad förvärvade bolaget en utvecklingsfastighet Kabelverket 2 & 7 i Älvsjö som sammantaget kommer ge cirka 480 lägenheter till bostadsmarknaden under perioden 2016-2020.

Bolaget kommer behöva öka investeringsvolymen väsentligt de närmsta åren samt söka efter ytterligare fastighetsförvärv som en del i att säkerställa en ökad och jämnare bostadsproduktion av hyresrätter.

#### **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.

I dagsläget har bolaget två ombyggnationsprojekt igång fördelade enligt nedan redovisat.

<b>Projekt</b>	<b>Antal lgh</b>	<b>Förstudie och projektering inleds</b>
Väktaren 37 Kungsholmen	56 lgh	April 2014
Draget 1 Södermalm	178 lgh	April 2014

### Nyproduktion – fas planering

Familjebostädernas nyproduktion är koncentrerad till områden där bolaget har befintligt bestånd vilket ger förvaltningsmässiga fördelar. I planeringsfas ligger sammantaget 17 nyproduktionsprojekt vilka sammantaget beräknas kunna ge ett tillskott till bostadsmarknaden om cirka 2 200 nya hyresrätter.

<b>Projekt</b>	<b>Antal lgh</b>	<b>Prel byggstart</b>	<b>Kommentar</b>
Färgfilmen Bandhagen	60 lgh	2017	Detaljplan ej påbörjad
Årstastråket DP 2	96 lgh	2016	Detaljplanen pågår, FB planerar för studentbostäder
Årstastråket DP 3	115 lgh	2017	Detaljplan ej påbörjad
Perstorp 1 Sköndal	500 lgh	2016	Förvärv från Micasa, detaljplan pågår. En del av lägenheterna planeras som ungdomsbostäder
Kv Banken, Hägersten	90 lgh	2016	Detaljplanearbete pågår,
Väktaren 37 Kungsholmen	35 lgh	2016	Detaljplanearbete pågår för påbyggnation befintlig fastighet med tre våningar.
Giggen 25 Tallkrogen	70 lgh	2015	Rivning av en uttjänt panncentral, för möjliggörande av lägenheter. Detaljplanearbete pågår.
Kv Lantarbetaren Enskede	45 lgh	2015	Detaljplanearbete pågår. Förtätning inom befintligt bestånd för att skapa ungdomsbostäder.
Årstafältet Årsta	65 lgh	2016	Detaljplanearbete pågår
Kv Reflexen Högdalen	28 lgh	2016	Detaljplanearbete pågår
Kv Brevlådan Svedmyra	125 lgh	2015	Detaljplan i laga kraft Exploateringskontoret ska bygga infrastruktur innan FB får tillträde.
Säterhöjden Rågsved	184 lgh	2016	Detaljplanearbete pågår, ca 120 ungdomsbostäder planeras inom området.
Kymmendö 3 Farsta Strand	28 lgh	2018	Detaljplan ej påbörjad

Kv Sandaletten Älvsjö	140 lgh	2016	Detaljplanearbete pågår
Kabelverket Dp 1 Älvsjö	130 lgh	2015	Detaljplanearbete pågår
Kabelverket Dp 3 Älvsjö	350 lgh	2018	Detaljplanearbete ej påbörjat.
Nykroppagatan Farsta	170 lgh	2018	Detaljplanearbete ej påbörjat.

### 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.

<b>Projekt</b>	<b>Antal lgh</b>	<b>Prel prod.start</b>	<b>Kommentar</b>
Ripan 5 Östermalm	20 lgh	Q1 2016	Projektering i slutskedet, hyresgästmedgivande pågår, hyran färdigförhandlad
Björken 18 Östermalm	30 lgh	Q1 2016	Överklagat bygglov i mark och miljööverdomstolen är avgjort till bolagets fördel. Möte och genomgång med hyresnämnden genomförd. Bolaget inväntar ett beslut från hyresnämnden.
Oxögat 3 Norrmalm	29 lgh	Q2 2015	Inriktningsbeslut beslutat för projektering för en ombyggnad av 29 lgh till 16 lgh

## Nyproduktion – fas genomförande

Totalt antal byggstarter under 2014 beräknas till 186 lägenheter.

I genomförandefas ligger sammantaget 5 nyproduktionsprojekt vilka sammantaget kommer att ge ett tillskott om 442 nya hyresrätter under perioden 2014-2017.

Projekt	Antal lgh	Nuläge	Kommentar
Kv Sandhamn Farsta	70 lgh	Sista inflyttning jan 2014	
Gyllene Ratten Fruängen		Första inflyttning juni 2014	Bolagsförvärv från Skanska.
Hasselbusken 1 Hallonbusken 3 Midsommarkransen	20 lgh	Första inflyttning maj 2014.	Produktion av hyresrättsradhus i samarbete med Besqab
Snöbärsbusken 1 Midsommarkransen		Färdigställande juni 2014.	Byggnation av en förskola som efter färdigställande ska överlåtas till SISAB.
Årstastråket DP 1	186 lgh	Beräknad byggstart 2014.	

## Ombyggnation – fas genomförande

Projekt	Antal lgh	Nuläge	Kommentar
Limkakan 4 Gubbängen	104 lgh	Produktion pågår. Färdigställandetid osäker då entreprenaden är hävd av båda parter under våren och värdering pågår.	
Torkan 17 Norrmalm	18 lgh	Produktion pågår, färdigställande beräknat till dec- 14.	7 nya lägenheter tillskapas
Ormen Större 1	23 lgh	Produktion pågår, färdigställande beräknat till dec- 14.	14 nya lägenheter tillskapas
Kvarnspelet 5	Kontorsftg.	Produktion pågår, färdigställande september 2014.	Samlokalisering av Kulturförvaltningen. Polisen och bolagets arbetskontor i området.

## Nyproduktion – fas avslut

Totalt sett under 2013 färdigställdes 248 lägenheter för inflyttning inom nyproduktionen. Under 2014 beräknas det färdigställas 135 lägenheter för inflyttning.

Projekt	Antal lgh	Sista inflyttning
Perrongen 1 Älvsjö	99 lgh	<b>Q3 2012</b>
Kållandsö 4 Farsta	87 lgh	Q1 2013
Gotska Sandön 2 Norra Djurgården	109 lgh	Q2 2013
Pendlaren 1 Älvsjö		Q1 2014

## Ombyggnation – fas avslut

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

Projekt	Antal lgh	Slutbesiktning
Ingenjören 7	32 lgh	Feb 2013
Roslagsbanan 5	31 lgh	Feb 2013

## Redovisning studentlägenheter

Familjebostäder äger och förvaltar i dagsläget 182 studentlägenheter fördelade i tre fastigheter, Kv Forskningen Albano, Kvarnberget Rinkeby samt Perstorp Sköndal.

Familjebostäder stärker arbetet med att bygga studentbostäder bland annat genom att systematiskt inventera möjligt byggande på redan befintlig mark och skapa tillfälliga studentbostäder i ombyggnadsfastigheter. I detta arbete ingår även att identifiera lokaler i befintligt bestånd som kan byggas om. Målsättningen för bolaget är att skapa minst 100 nya studentbostäder per år de närmaste åren.

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.

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

### *Studentlägenheter – fas Initiering/planering*

Sammantaget har bolaget fem nybyggnationsprojekt i initierings- och planeringsfas som innefattar studentlägenheter vilka beräknas kunna ge ett tillskott om 570 studentlägenheter under perioden 2015-2018. Främst i lägen i närhet till kollektivtrafik.

<b>Projekt</b>	<b>Antal lgh</b>	<b>Prel byggstart</b>	<b>Kommentar</b>
Årstastråket DP 2	96 lgh	2016	Detaljplanearbete pågår
Perstorp 1 Sköndal	80 lgh	2016	Förvärv från Micasa.
Kv Lantarbetaren Enskede	45 lgh	2015	Förtätning befintligt bestånd Detaljplanearbete pågår
Säterhöjden Rågsved	120	2016	Detaljplanearbete pågår
Svedmyra, Brevbäraren	30 lgh	2017	Detaljplanearbete pågår

### **Ärendets beredning**

Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Kommunikationsavdelningen.

### **Bolagets analys och bedömning**

En väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för en hållbar ekonomisk tillväxt, vilket bolaget arbetar med på flera olika sätt. Ett av bolagets absoluta kärnuppdrag är att producera fler nya hyreslägenheter och kontinuerligt se över byggkostnaderna. Familjebostäder har kapaciteten och förmågan att bygga fler nya hyreslägenheter, där en väl sammansatt och varierad projektportfölj är en förutsättning för att ha en förutsägbar och kontinuerlig nyproduktionstakt. Projektportföljen kompletteras löpande genom egen markutveckling och ackvisitionsprojekt.

Ett aktivt arbete kommer fortgå för att erhålla markanvisningar för att uppnå produktionsmålen om byggstart av 500 lägenheter per år. Förvärv av pågående projekt kommer att behöva komplettera byggnation via markanvisning för att nå volymen.