



Handläggare
Anja Norman
08-737 21 48

Styrelseärende
2014-08-26
Ärende nr 15
Dnr 2014/1355-3.2.3
2014-06-09

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projekt Årstafältet, etapp 2

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnad i projekt Årstafältet etapp 2, som omfattar ca 75 lägenheter till en total investeringsutgift om 237 Mkr, godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.

Hans Pettersson
Tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Årstafältet etapp 2 omfattar ca 75 lägenheter till en total investeringsutgift om 237 mnkr. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2018 med ett färdigställande 2020. Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder äger och förvaltar flera fastigheter i närområdet och även planerar för ytterligare nyproduktioner.

Årstafältet är en av Stockholm Stads stora satsningar för genomförandet av Promenadstaden. Området ska innehålla ca 5000 nya bostäder och tillhörande samhällsservice och verksamheter. För att på bästa sätt utnyttja det centrala läget vill man bygga högt och till stor del i slutna kvarter. Centralt i stadsdelen kommer en park att anläggas. Parken ska bevara och förbättra funktionen av det befintliga fältet och vara en mötesplats för aktiviteter.

Kvarteret har en triangulär form och ligger intill den stora parken. I entré våningen planeras en förskola för ca 80 barn. Parkering ska ske i ett för stadsdelen gemensamt parkeringshus. Preliminär byggstart planeras till 2019.

Bakgrund

Flera faktorer har de senaste åren bidragit till att Årstafältet fått ett mer centralt och attraktivt läge i Stockholm. Byggandet av Södra länken har inneburit att den tidigare hårt trafikerade Årstälänken tagits ur bruk och den kraftiga barriären mot Årstafältet försvunnit. Tvärbanan och pendeltågsstationen vid Årstaberget har gett stadsdelarna runt fältet ett betydligt bättre kommunikationsläge. För att bättre ta tillvara de nya förutsättningarna har staden beslutat att utveckla Årstafältet med ca 5000 nya bostäder samt en ny förbättrad park.

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. Familjebostäder är ett av de stora bostadsbolagen i östra söderort och det är därför naturligt att utöka sitt bestånd här.

Ärendet

Markanvisningen i etapp 2 kvarter D motsvarar ca 75 lägenheter i ett slutet kvarter. I entré våningen ska finnas en förskola för ca 80 barn.

Projektet är i ett tidigt skede med översiktliga skisser. Kvarteret är triangulärt med tre hörn. Husdelarna i hörnen ska vara höga, markera kvarteret och bidra till den stadsmässiga rumsbildningen. Hörnet i nordost vetter mot en stor torgbildning och både här och i sydöstra hörnet som vetter mot parken är målet att skapa bostäder med fina vyer.

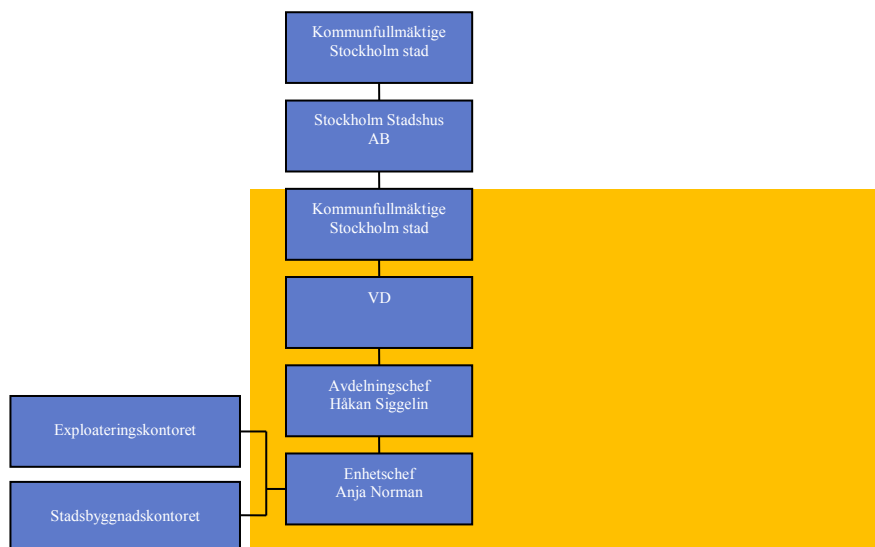
Den nedre delen av innergården ska fungera som utsläppsgård till förskolan som ligger strategiskt i nära anslutning till parken. En högre del av innergården blir privat och kan utnyttjas av de boende.

Entrévåningarna har en hög takhöjd som medger användning som lokaler, men även attraktiva cykelrum, tvättstuga eller annat. Målet är att levandegöra bottenvåningarna för att skapa ett levande gaturum.

Parkering ska ske i ett för området gemensamt parkeringshus norr om kvarteret. Parkeringshuset byggs och förvaltas av Stockholm Parkering och Familjebostäder planerar att köpa in sig på rätt antal parkeringsplatser.

Enligt stadens tidplan ska detaljplanen ut på samråd under sensommaren 2014 och planerad byggstart för kvarteren är 2019, efter att staden anlagt nödvändiga gator.

Organisation



Tidplan

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

| | |
|---|--------------|
| | |
| Beslut om start-PM i Stadsbyggnadsnämnden | Prel Q2 2014 |
| Inriktningsbeslut Familjebostäders styrelse | Q3 2014 |
| Antagande av plan | Prel Q4 2015 |
| Projektering genomförande | Prel 2017 |
| Upphandling byggproduktion | Prel 2018 |
| Byggproduktion | Prel 2019 |
| Inflyttning | Prel 2020 |

Risker

Projektet är i ett mycket tidigt skede. De olika etappernas genomförande är beroende av varandra och stadens utbyggnadstakt av infrastrukturen. Staden vill starta en etapp per år, och om någon etapp av någon anledning försenas påverkar det troligtvis även nästkommande etapper.

En annan, mindre risk är att det stora antalet nyproducerade bostäder i området skulle överstiga efterfrågan. Detta är dock mindre troligt då Årsta redan idag är ett eftertraktat område och med den höga ambitionen av utformning av stadsdelen kommer bli än bättre.

Miljö

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. Skulle det visa sig finnas är Staden som markägare skyldig att ta hand om detta.

Ekonomi

Den tidiga kalkylen bygger på aktuell skiss med 75 lägenheter samt köp av ca 37 platser i externt parkeringsgarage.

Som underlag för investeringskalkylen har använts en produktionskostnads kalkyl framtagen av Byggnalys som justerats något efter mindre förändringar i projektet.

Total produktionskostnad, inkl. moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 31 000 kr/kvm BOA i 2014 års penningvärde. Detta är utifrån Familjebostädernas erfarenhetstal från genomförda projekt en fullt realistisk produktionskostnad.

Erforderlig normhyra för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1750 kr/kvm BOA¹. Detta är en realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget

| | | Kommentarer |
|--|-----------------|------------------------------------|
| Utvecklingskostnad | 15 mnkr | |
| Inköpskostnad parkeringsplatser i externt garage | 5 mnkr | Stockholm Parkering |
| Byggnation | 217 mnkr | Total produktionskostnad inkl moms |
| Summa | 237 mnkr | Inkl moms |

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen.

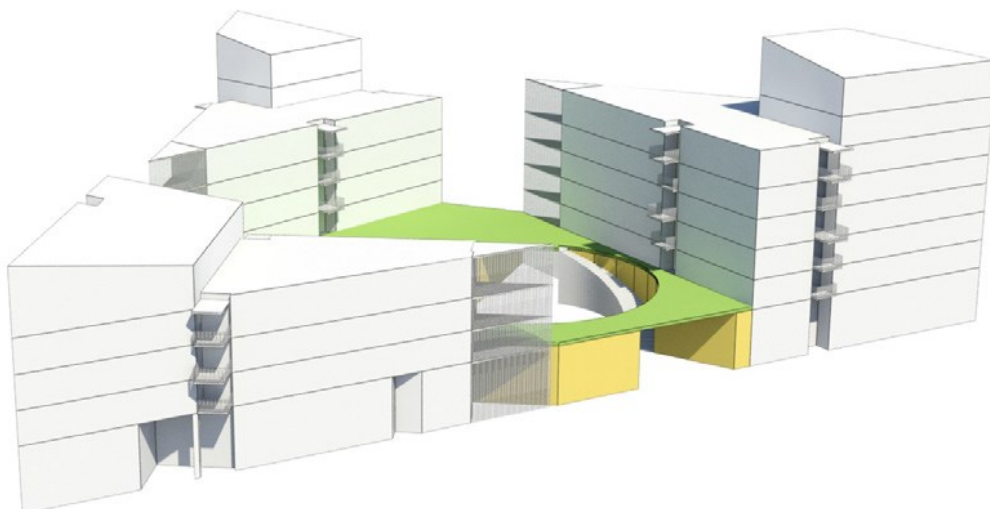
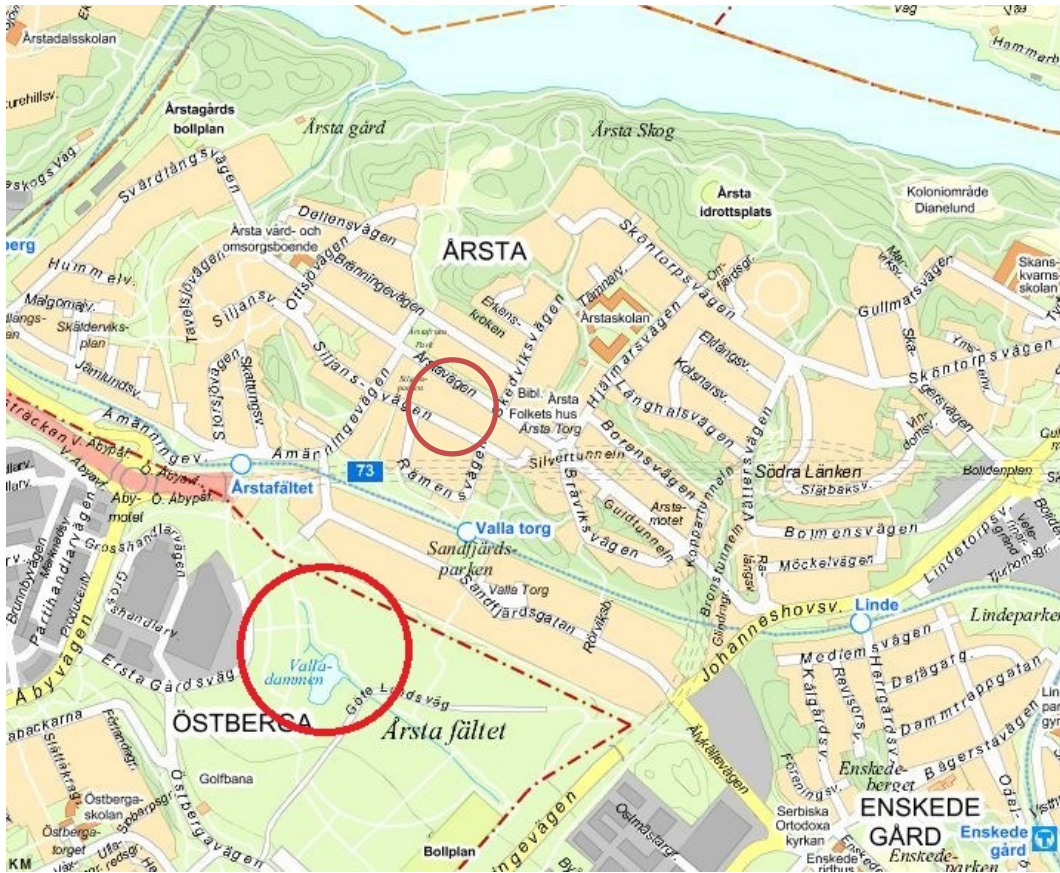
Bolagets analys och bedömning

Utvecklingen av Familjebostädernas kvarter innebär ett tillskott av bostäder till Familjebostädernas bestånd i ett attraktivt läge. Samtidigt är ett viktigt bidrag till stadens utveckling av Årstafältet. Projektet är i ett tidigt skede men ekonomiska bedömningar och antaganden visar att projektet ger en försvarbar ekonomisk avkastning.

¹ För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra. D.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2014 års penningvärde.

Bilagor

1. Bildbilaga
2. Investeringskalkyl



1. Aktuell skiss. Gul bottenvåning är förskola, grön yta är gård för boende.