



Handläggare
Anja Norman
08 -737 21 48

Styrelseärende
2014-08-26
Ärende nr 16
Dnr 2014/1359-3.2.3
2014-08-11

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projekt Kymmendö, Farsta Strand

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnad i projekt Kymmendö som omfattar ca 24 lägenheter och en förskola till en total investeringsutgift om ca 66 mnkr 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

Nybyggnadsprojekt i kv Kymmendö omfattar ca 24 lägenheter och en förskola till en total investeringsutgift om ca 66 mnkr. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2017 med ett färdigställande 2019. Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder äger och förvaltar flera fastigheter i närområdet.

Farsta Strand är en av Stockholms tunnelbaneförorter uppförda under framförallt 1960-talet. Under senare år har fler översyner av dessa förorter gjorts för att hitta möjligheter till kompletterande bebyggelse i dessa områden. Familjebostäder vill genom en genomgång av sitt bestånd bidra till att uppfylla Promenadstadens vision om att bygga staden inåt.

Den aktuella platsen ligger i Farsta Strand, på Familjebostäders egen tomträtt. Här finns en möjlighet att ersätta ett gammalt nedgången centrumhus med ett nytt

punkthus med förskola i bottenvåningen. Huset ska innehålla ca 24 lägenheter och lokaler för fyra förskoleavdelningar. Parkering ska ske på mark på närliggande parkeringar.

Bakgrund

Farsta Strand är en av Stockholms tunnelbaneförorter uppförda under framförallt 1960-talet. Under senare år har fler översyner av dessa förorter gjorts för att hitta möjligheter till kompletterande bebyggelse i dessa områden. Familjebostäder vill genom en genomgång av sitt bestånd bidra till att uppfylla Promenadstadens vision om att bygga staden inåt. Under denna genomgång har en möjlighet att förtäta Farsta Strand kommit upp.

Familjebostäder har ett stort bestånd i Farsta Strand idag. Under senare år har en stor del av detta genomgått bl a stambyte och fasadrenovering, vilket har ökat områdets trivsel betydligt. Ett tillskott med nya, moderna bostäder i det här läget gynnar både Farsta Strand som bostadsområde och är ett ur förvaltningsperspektiv effektivt tillskott.

Ärendet

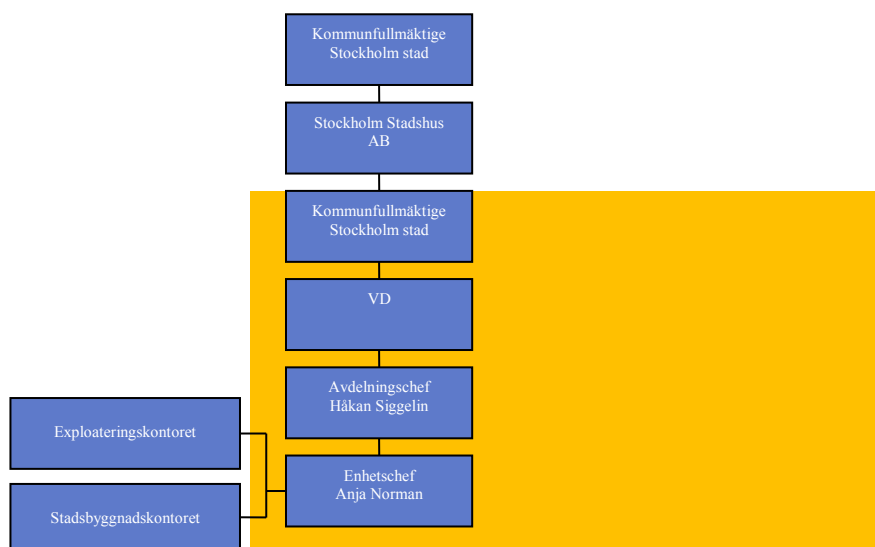
Projektet innebär uppförandet av ett bostadshus och en förskola i bottenvåningen invid torget på Brunskogsbacken. På torget finns idag två centrumbyggnader från 1960-talet. Den ena byggnaden är fullt uthyrd till bl a en kyrka och fungerar väl medan den andra med kommersiella lokaler har varit svår att hyra ut vilket inverkar negativt på området. För att projektet ska vara möjligt att genomföra behöver den nedgångna centrumbyggnaden rivas. Det föreslagna nya bostadshuset skulle bidra till en trevligare och tryggare känsla med fler boende och med fler i rörelse på torget.

Utgångspunkter för den nya bebyggelsen har varit att följa formen på den befintliga centrumbyggnaden och att punkthuset ovanpå förskolan ska inordna sig i omgivande bebyggelse.

Förslaget rymmer ca 24 lägenheter och en förskola med 4 avdelningar. Parkering ska till största del ske på mark på närliggande parkeringar.

Ett detaljplanearbete ska påbörjas för exploatering av den aktuella platsen. Familjebostäder väntar i dagsläget på planhandläggare för att sätta igång med arbetet. Projektet anses vara relativt enkelt utan större påverkan på befintlig bostadsmiljö.

Organisation



Tidplan

Beslut om start-PM i Stadsbyggnadsnämnden	Prel Q1 2015
Inriktningsbeslut Familjebostäders styrelse	Aug 2014
Antagande av plan	Prel Q1 2017
Projektering genomförande	Prel 2017
Upphandling byggproduktion	Prel 2017
Byggproduktion	Prel 2018
Inflyttning	Prel 2019

Risker

Projektet är i ett tidigt skede och det finns i dagsläget inte några kända hinder. Platsen är trång och vald markparkeringslösning förutsätter att det är möjligt att använda befintliga parkeringsplatser inom Familjebostäders bestånd och utöka dessa med ett antal nya platser. Denna lösning godtogs av stadsbyggnadskontoret i skedet för planbesked.

Det finns idag inga indikationer på att det skulle finnas markföroreningar på platsen, men detta har inte undersökts.

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.

Miljö

Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

Ekonomi

Kalkylen bygger på aktuell, grov skiss med 24 lägenheter i ett punkthus med fyra våningar samt en förskola i bottenvåningen.

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

Total produktionskostnad, inklusive moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 29 600 kr/kvm BOA i 2014 års penningvärde. Detta är utifrån Familjebostädernas erfarenhetstal från genomförda projekt en fullt realistisk produktionskostnad, särskilt som man i projektet inte räknar med garage.

Erforderlig normhyra för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1 590 kr/kvm BOA¹. Detta är en fullt realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och läget

		Kommentarer
Utvecklingskostnad	3 mnkr	
Byggnation	63 mnkr	Produktionskostnad inkl moms
Summa	66 mnkr	Inkl moms

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen i samråd med Fastighetsavdelningen i frågor gällande lokaluthyrning.

Bolagets analys och bedömning

Utvecklingen av platsen i Farsta Strand innebär ett tillskott av hyresbostäder till ett av Familjebostädernas största delbestånd. Samtidigt är det ett viktigt bidrag till stadens genomförande av Promenadstaden och att bygga staden inåt. Projektet är i ett tidigt skede men ekonomiska bedömningar och antaganden visar att projektet ger en ekonomiskt försvarbar avkastning.

¹ För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, dvs årshyra per kvm för en trea på 77 kvm.

Bilagor

1. Bildbilaga
2. Investeringskalkyl

Bilaga 1. Bildbilaga



1. Områdeskarta



2. Aktuell illustration