



Handläggare
Pia Ninche
08 – 737 22 09

Styrelseärende
2014-08-26
Ärende nr 23
Dnr 2014/1618-3.2.3
DATUM: 2014-08-11

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av studentlägenheter i kv Årstastråket etapp 2, kv Ormlången

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnad i Årstastråket etapp 2, kv Ormlången som omfattar 96 studentbostäder och en förskola till en total investeringsutgift om 152 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

Nybyggnadsprojektet i Årstastråket etapp 2, kv Ormlången, omfattar 96 studentbostäder och en förskola till en total investeringsutgift om 152 mnkr. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2016 med färdigställande 2018. Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder äger och förvaltar flera fastigheter i närområdet och även planerar för ytterligare nyproduktioner.

Det finns en stor efterfrågan på studentbostäder och Familjebostäder kan med projektet, Årstastråket etapp 2, tillskapa 96 nya studentbostäder och en förskola i ett väletablerat uppskattat område med god tillgänglighet till allmänna kommunikationer. En nyproduktion i Årsta ligger väl i linje med bolagets uppdrag och Stadens ambitioner i översiktsplanen för Stockholm – Promenadstaden om att bygga staden inåt.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Årsta bedöms projektet uppnå ett positivt resultat.

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 Årstastråket etapp 2 ligger väl i linje med bolagets uppdrag och Stadens ambitioner som i översiktsplanen för Stockholm – Promenadstaden om att bygga staden inåt. Projektet ger ett välbehövligt tillskott av studentbostäder i ett uppskattat område med bra kommunikation.

Ärendet

Projektets framväxt

Familjebostäder tecknade 2001 markanvisningsavtal för att tillsammans med JM och SBC utveckla bostäder inom Årsta 1:1 för ett område om 48.000m². Bolagen ska enligt avtalet med Staden fördela markområdet så att bolagen får 1/3 vardera av 1.000 lägenheter.

Ett planprogram för Årstastråket godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i april 2005. Programmets syfte var att ange en inriktning för hur man skulle kunna ta tillvara de nya möjligheterna till exploatering som skapades i och med att kraftledningen genom Årsta tunnelförlades och att trafikmängderna på Johanneshovsvägen och Bolidenvägen minskade då vägtunneln ”Södra länken” öppnades för biltrafik. Programmet syftade även till att förbättra de nord-sydliga förbindelserna mellan Årsta, Valla gärde och Årstafältet. Den minskade trafikbelastningen ger möjlighet att smalna av dessa vägar och på så sätt ge utrymme för exploatering och gatorna kan bli mer stadsmässiga.

Programområdet delades därefter in i tre detaljplaneetapper varav etapp 1 har redovisats tidigare (styrelsebeslut 2014-04-08), där Familjebostäder planerar bygga drygt 180 lägenheter längs med Johanneshovsvägen nära station Linde. Detaljplanen för etapp 1 har vunnit laga kraft och produktion planeras starta så snart som möjligt. Etapp 2 som detta projekt avser kommer ha samråd under sommaren, granskning vid årsskiftet och förväntas bli antagen Q2 2015. Den sista etappen ska detaljplanearbetet precis starta och SBK arbetar med att ta fram en struktur då området har utvidgats sen programmet togs fram 2005.

Familjebostäder har vid fördelning av byggrätter inom det markanvisade området erhållit ett kvarter längs med Årstavägen som ansågs passa bra för studentbostäder. Området ligger över Södra länkens trafiktunnlar och det är därför inte möjligt att anordna garage. Studentbostäder har parkeringstal 0,1 som i det här fallet går att ordna som markparkering. Marken är mycket kuperad och varierar med upp till 5 meter mellan entrénivån och lägsta delen på gården. Höjdskillnaden utnyttjas till en förskola som har delar av sina lokaler och ingång på gatunivå men större delen av förskolan är förlagd i souterrängplan med en

förskolegård på den lägre nivån som vänder sig mot den nya Arlaparken som ingår i samma detaljplan.

Bostadshuset omfattar 96 studentlägenheter och består av två huskroppar i fem till nio våningar + souterrängvåning. Byggnaderna sammanlänkas med en lågdel i en våning med uteplats för studenterna på taket. Studentlägenheterna är utformade så att de i en framtid ska kunna hyras ut som vanliga små lägenheter om efterfrågan på studentlägenheter minskar, det skulle dock kräva en detaljplaneändring. I planen ges möjlighet att omvandla förskolan till ett LSS-boende om behovet av förskola skulle minska.

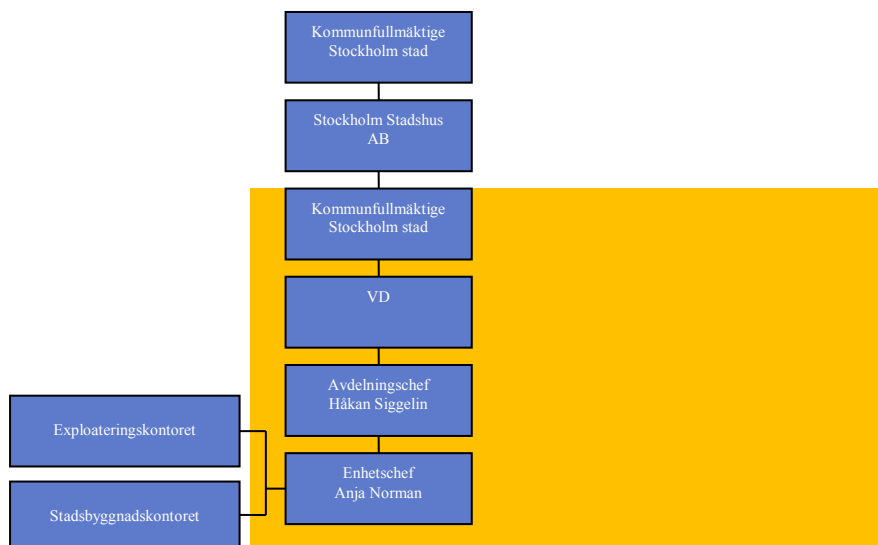
Projektets målsättning

Familjebostäder ska genom projektet producera 96 studentbostäder och en förskola som ska förvaltas och ägas av Familjebostäder. Projektet ska uppfylla uppställda avkastningskrav, byggstarta 2016 och färdigställas 2018.

Målgrupp

Målgruppen för projektet är studenter och har valts med hänsyn till platsens förutsättning men också med avseende på den stor efterfrågan på studentbostäder och det kollektivtrafikhärläget.

Organisation



Tidplan

Beslut om startPM i Stadsbyggnadsnämnden	Q1 2012
Inriktningsbeslut Familjebostäders styrelse	Q3 2014
Antagande av plan	Q2 2015
Projektering genomförande	Q3 2015
Upphandling byggproduktion	Q1 2016
Byggproduktion	Q2 2016
Inflyttning	Q1 2018

Risker

Den risk som projektet jobbar mest med är att hantera är genomförandet med avseende på läget ovanpå Södra Länken. Det har under framtagandet av samrådshandlingen hållits en serie möten med Trafikverket som äger tunneln för att fastställa genomförbarheten och konsekvenser för byggnationen. Fortsatta diskussioner kommer att hållas och ett genomförandeavtal upprättas.

Att projekt överklagas är inte ovanligt i utvecklingen och framväxten av nya bostäder. I händelse av att 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

Total produktionskostnad, inkl moms, har kalkylerats, till ca 44 000 kr/kvm BOA i 2014 års prisnivå. Detta är utifrån Familjebostäders erfarenhetstal, förutsättningar för projektet och från genomförda projekt en fullt realistisk produktionskostnad.

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

		Kommentarer
Utvecklingskostnad	14 mnkr	inkl moms
Byggnation	138 mnkr	Total produktionskostnad inkl moms
Summa	152 mnkr	Inkl moms

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

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

Familjebostäder har idag ca 650 lägenheter i stadsdelen Årsta och 180 lägenheter som är planerade inom Årstastråket etapp 1.

Det finns en stor efterfrågan på studentbostäder och Familjebostäder kan med projektet få möjlighet att tillskapa 96 nya studentbostäder samt en förskola i ett väletablerat uppskattat område med 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 44 000 kr/m² (dagens penningvärde) och med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Årsta bedöms projektet uppnå ett positivt resultat.

Bilagor

1. Bildmaterial.
2. Investeringskalkyl

Bilaga 1. Bildmaterial



Illustrationsplan