



Pia Ninche
08 – 737 22 09

Styrelseärende
2014-08-26
Ärende nr 24
Dnr 2014/1619-3.2.3
DATUM 2014-08-11

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Årstastråket etapp 3

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnad i Årstastråket etapp 3 som omfattar ca 110 lägenheter till en total investeringsutgift om 256 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 3 omfattar ca 110 lägenheter till en total investeringsutgift om 256 mnkr. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2017 med färdigställande 2019. 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 hyresbostäder och Familjebostäder kan med projektet, Årstastråket etapp 3, tillskapa ca 110 nya hyresrätter i ett väletablerat uppskattat område med god tillgänglighet till allmänna kommunikationer.

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

En nyproduktion i Årstastråket etapp 3 ligger väl i linje med bolagets uppdrag och Stadens ambitioner som i översiktsplanen för Stockholm – Promenadstaden om att bygga staden inåt.

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 markanvisningsavtalet fördela markområdet så att vardera bolag får 1/3 av 1.000 planerade bostäder vardera.

Ett planprogram för Årstastråket godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2005-04-07. Programmets syfte var att ange en inriktning för hur man skulle kunna ta tillvara de nya möjligheter till exploatering som skapades i och med att kraftledningen genom Årsta tunnelförledades 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.

Programområdet har därefter delats in i tre detaljplaneetapper varav etapp 1 har redovisats tidigare, där Familjebostäder planerar bygga drygt 180 lägenheter längs med Johanneshovsvägen vid stationen Linde. Detaljplanen för etapp 1 har vunnit laga kraft och produktion planeras starta så snart som möjligt. Inom etapp 2 har Familjebostäder ett kvarter innehållande 96 studentbostäder och en förskola, planen kommer ha samråd under sommaren 2014, granskning vid årsskiftet och förväntas bli antagen Q2 2015 med produktionsstart 2016. Den sista etappen 3, som detta projekt avser, planerar SBK att starta planarbetet under hösten. Ett start-PM togs upp i Stadsbyggnadsnämnden i juni 2014. Först kommer SBK ta fram en ny struktur eftersom området har utökats sen programmet togs fram med ett flertal fastighetsägare och etapp 3 omfattar numera ett större område. Övriga byggherrar som kommer vara delaktiga i planen är Stockholmshem, ehab, HSB, Fastpartner, Möller och partners samt Brostaden.

Fördelningen mellan Familjebostäder, JM och SBC har inte skett men med bakgrund av att vi ska erhålla 1/3 vardera av 1.000 bostäder och med hänsyn till tidigare fördelning för etapp 1 och 2 bör Familjebostäder få ca 110 bostäder i den sista etappen. Vi har inte haft diskussion med staden om eventuella kategoriboende, i det här skedet antas vanliga hyresrätter.

Projektets målsättning

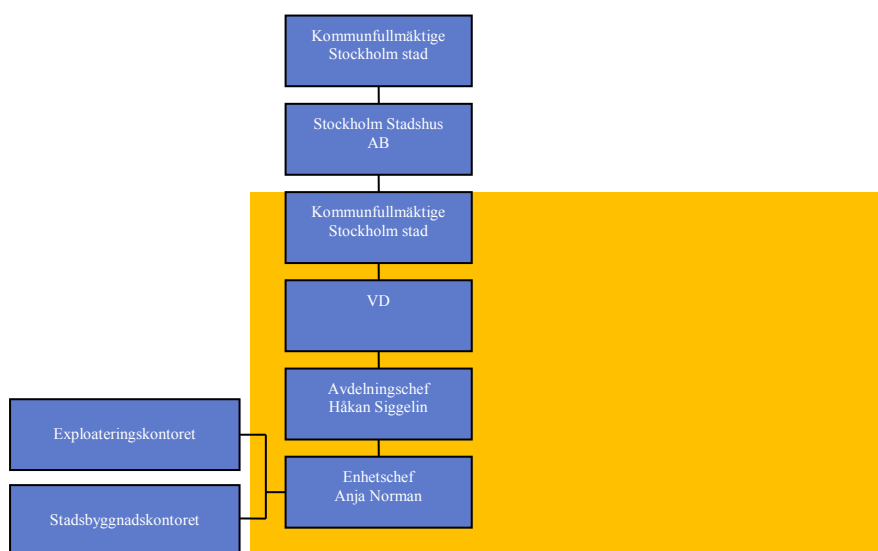
Familjebostäder ska genom projektet producera ca 110 hyresrätter som ska förvaltas och ägas av Familjebostäder och uppfylla uppställda avkastningskrav. Projektet ska byggstarta 2017 och färdigställas 2019.

Befolkningsstruktur och målgrupp

Årsta har en övervikt av 2-3 rok men relativt lite 1 rok och större lägenheter. Befolkningsstrukturen visar på fler i 25-35 års åldern än i Stockholm för övrigt samt många små barn. Orsaken till fördelning kan antas vara att när familjen växer är det svårt att bo kvar då det finns få större bostäder och det finns få små lägenheter för ungdomar i Årsta. Flyttnettot har varit negativt men kommer troligast att vända då det kommer byggas mycket nytt. Området är väl etablerat och uppskattat.

Familjebostäder har idag ca 650 lägenheter i stadsdelen Årsta med tillkommande bostäder i Årstastråket etapp 1 och 2 med ca 280 lägenheter och etapp 3 med ca 110 bostäder kommer Familjebostäder ha närmare 900 bostäder i Årsta.

Organisation



Tidplan

Planarbetet har inte påbörjats men förväntas starta under 2014.

Beslut om startPM i Stadsbyggnadsnämnden	Q2 2014
Inriktningsbeslut Familjebostäders styrelse	Q3 2014
Antagande av plan	Q3 2016
Projektering genomförande	Q4 2016
Upphandling byggproduktion	Q4 2016
Byggproduktion	2017-2019
Inflyttning	2019

Risker

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, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 30 000 kr/kvm BOA i 2014 års prisnivå. Detta är utifrån Familjebostäders erfarenhetstal och från genomförda projekt en fullt realistisk produktionskostnad.

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

		Kommentarer
Utvecklingskostnad	14 mnkr	inkl moms
Byggnation	242mnkr	Total produktionskostnad inkl moms
Summa	256 mnkr	Inkl moms

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

En nyproduktion i Årstastråket etapp 3 ligger väl i linje med bolagets uppdrag och Stadens ambitioner som i översiktsplanen för Stockholm – Promenadstaden om att bygga staden inåt.

Det finns en stor efterfrågan på hyresrätter och Familjebostäder kan med projektet få möjlighet att tillskapa 110 nya hyresrätter 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 30 000 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.

