



HANDLÄGGARE

Pia Ninche
08 – 737 22 09
pia.ninche@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Hammarö m fl, Farsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnad i kv Hammarö 9 som omfattar 110 lägenheter till en total investeringsutgift om 256 Mkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslutet.

Hans Pettersson
Tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Nybyggnadsprojektet i Hammarö omfattar ca 110 lägenheter till en total investeringsutgift om 256 Mkr. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2018 med färdigställande 2020. Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder äger och förvaltar flera fastigheter i närområdet och planerar för ytterligare nyproduktioner i området. En nyproduktion i Farsta ligger väl i linje med bolagets uppdrag och Stadens ambitioner i översiktsplanen för Stockholm – Promenadstaden - om att bygga staden inåt.

Det finns en stor efterfrågan på hyresbostäder och Familjebostäder kan med projektet, Hammarö, tillskapa ca 110 nya bostäder i ett väletablerat uppskattat område med mycket god tillgänglighet till allmänna kommunikationer, rekreation och service.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta 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 Hammarö ligger väl i linje med bolagets uppdrag och Stadens ambitioner som i översiktsplanen för Stockholm, Promenadstaden, om att bygga staden inåt. En mer koncentrerad stad utvecklas då redan exploaterad mark förtätas och återanvänds för ny bebyggelse och nya verksamheter. En tät struktur ger underlag för en effektiv kollektivtrafikförsörjning med kortare resvägar och främjar en bilfri vardag.

Farsta är i översiktsplanen utpekad som en tyngdpunkt. Det pågår ett programarbete och staden arbetar tillsammans med olika lokala aktörer och förvaltningar med Tyngdpunkt Farsta. I arbetet ingår bland annat att förtäta Farsta med omkring 6 000 nya bostäder. Familjebostäder har ett stort bestånd i området och blir därför en naturlig aktör i denna förtätning. Att utveckla bolagets befintliga tomträtter samt intilliggande kommunal mark är i linje med stadens övergripande mål.

Ärendet

PROJEKTETS FRAMVÄXT

Markanvisning för projektet söktes i mars 2010. I juni 2013 beslutades start-PM i stadsbyggnadsnämnden och samtidigt beslutade exploateringsnämnden om markanvisning.

Förslaget innebär att ett antal flerbostadshus placeras utmed Nykroppagatan mellan Forshagagatan och Farstavägen. Området är idag obebyggt och utgörs främst av väg- och parkmark, förslaget ligger både på stadens mark men också inom Hammarö 9 och 10 som Familjebostäder innehar med tomträtt och Hammarö 11 som idag Micasa innehar med tomträtt.

För att skapa utrymme för den nya bebyggelsen justeras Nykroppagatans läge och smalnas av från dagens cirka 13 meter och ges en mer urban karaktär, omdisponering krävs av parkeringen inom Familjebostäders fastighet.

Byggnadernas höjder anpassas till befintlig bebyggelse. Lägre våningsantal utmed Nykroppagatan och något högre utmed Farstavägen. Förgårdsmark anläggs för att behålla den gröna karaktären av gatan. Entréer till byggnaderna sker från gatan.

Byggnaden på fastigheten Hammarö 11 utmed Farstavägen rivs, det är ett enplans hus som uppfördes kring 1960 som ett monteringsfärdigt standarddaghem. Micasa innehar idag fastigheten med tomträtt och lokalerna inhyser Farsta västra hemtjänst. I projektet ingår att Familjebostäder förvärvar fastigheten och ersätter hyresgästens lokaler.

Projektiden omfattar totalt 170 bostäder där exploateringskontorets intention är att 2/3 ska bli hyresrätter och 1/3 ska bli bostadsrätter som ska markanvisas i senare skede. Om vidare utredning visar att projektet bara kan innehålla ett mindre antal bostäder blir det inte aktuellt med bostadsrätter. Vid ett eventuellt val av bostadsrättsaktör kommer Familjebostäder göra det gemensamt med exploateringskontoret.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Familjebostäder ska genom Hammarö erbjuda bostadsmarknaden i Stockholm 110 nya hyresrätter att förvaltas och ägas av Familjebostäder. Projektet ska byggstarta 2018 och färdigställas 2020.

GEOGRAFISKT OMRÅDE

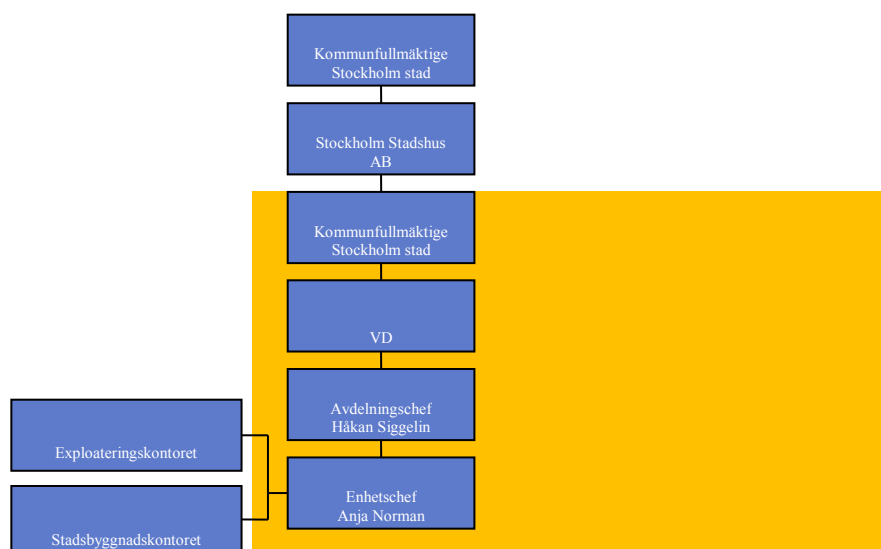
Familjebostäder innehar idag ca 2 000 bostäder i området och har planer på flera nyproduktionsprojekt. Det är ett väl sammanhållet förvaltningsområde med goda möjligheter för en fortsatt effektiv förvaltning.

Projektet ligger mycket nära Farsta Centrum med tunnelbana, bussar, service och idrottsanläggningar.

MÅLGRUPP

Bolaget har inte analyserat målgruppen men vet att efterfrågan i området har varit stor. Kvarteret Kållandsö som ligger på Forshagagatan som är alldeles i närheten blev klart 2012 och hade stor efterfrågan på lägenheterna. I Kållandsö finns 1-5 rok och allt har hyrts ut.

ORGANISATION



TIDPLAN

Beslut om startPM i Stadsbyggnadsnämnden	Q2 2013
Inriktningsbeslut byggnation av Familjebostäders styrelse	Q3 2014
Kommunfullmäktiges godkännande av inriktning av byggnation	Q1 2015
Antagande av plan	Q2 2017
Projektering genomförande	Q3 2017
Upphandling byggproduktion	Q4 2107
Byggproduktion	2018
Inflyttning	2020

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 32 000 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 1 700 kr per kvadratmeter.

		Kommentarer
Köpeskilling	0,2 Mkr	Hammarö 11, köpeskilling bokfört värde
Utvecklingskostnad	12 Mkr	Inkl moms
Byggnation	243,8 Mkr	Total produktionskostnad inkl moms
Summa	256 Mkr	Inkl moms

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

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

Det finns en stor efterfrågan på hyresrätter och Familjebostäder kan med projektet, Hammarö, tillskapa ca 110 nya bostäder i ett väletablerat uppskattat område med mycket god tillgänglighet till allmänna kommunikationer, rekreation och service.

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

Bilagor

1. Bildmaterial
2. Investeringskalkyl dat 2014-09-10