

Handläggare

SLK: Katharina Gratschew
Telefon: 08-508 29 311
Stadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder vid Sunneplan och kv. Dalarö 1 i Farsta

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 130 lägenheter inom kv. Dalarö 1 och Sunneplan, till en total investeringsutgift om ca 300 mnkr, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 130 lägenheter inom kv. Dalarö 1 och Sunneplan, till en total investeringsutgift om ca 300 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Irene Svenonius

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

En av översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier är satsningar på stadens attraktiva tyngdpunkter. Familjebostäder äger i dag ca 2 000 lägenheter i Farsta och kommer med utvecklingen av området kring Sunneplan och kv. Dalarö 1, att ytterligare komplettera sitt fastighetsbestånd i området. Projekten överensstämmer både med Vision 2030 och Översiktsplanen-Promenadstadens intentioner med utvecklingen av Tyngdpunkt Farsta.

Familjebostädernas nyproduktion, i de två projekten inom markanvisningen, omfattar ca 130 hyresrätter, som bedöms kunna stå klara under 2019. Projektet bedöms innebära en investering om 300 mkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att nyproduktion sker i Farsta, som utpekats som en av stadens attraktiva tyngdpunkter med goda kollektiva kommunikationer.

Det föreslagna projektet innebär också värdefulla komplement av hyreslägenheter i Farsta, där Familjebostäder har ett stort befintligt fastighetsbestånd, vilket kan ge en effektiv förvaltningsenhet.

Vidare gör koncernledning och stadsledningskontoret bedömningen att direktavkastningen i projektet är i det lägre intervallet, jämfört med flerbostadshus i närområdet. Detta kan dock motiveras genom attraktiva lägen i närmarknaden, nära både kommunikationer och service.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. Detta förutsätter utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030. Familjebostäder ska bidra till att uppnå detta mål, genom nyproduktion av minst 500 lägenheter per år.

En av översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier är satsningar på attraktiva tyngdpunkter.

Familjebostäder har idag ca 2 000 lägenheter idag i området Farsta. Genom utvecklingen av de två projekten i markanvisningen, kommer bolaget att komplettera sin förvaltningsvolym i området och utveckla stadsdelen enligt stadens mål och visioner. Projekten omfattar totalt ca 130 hyreslägenheter och innebär utveckling av en ny mötesplats i Farsta. Området försörjs av kollektivtrafik genom bl.a. T-bana och bussar och har god tillgänglighet till service i Farsta Centrum.

Projektet ingår i utvecklingen av Tyngdpunkt Farsta, enligt Vision 2030 och Stockholms stads översiktsplan. Inriktningen för området, enligt översiktsplanen, är att ta till vara det centrala läget och skapa en tät, sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö.

Den, i detta ärende, föreslagna utvecklingen av projekten, i markanvisningen, utgör sammanlagt en investering överstigande 300 mnkr. Enligt stadens riktlinjer för projekt som överstiger denna beloppsgräns, ska inriktnings- och genomförandebeslut om investeringarna också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Under projektens genomförande kan det bli aktuellt att dela upp dem på två projekt, som då inte överstiger gränsen om 300 mnkr.

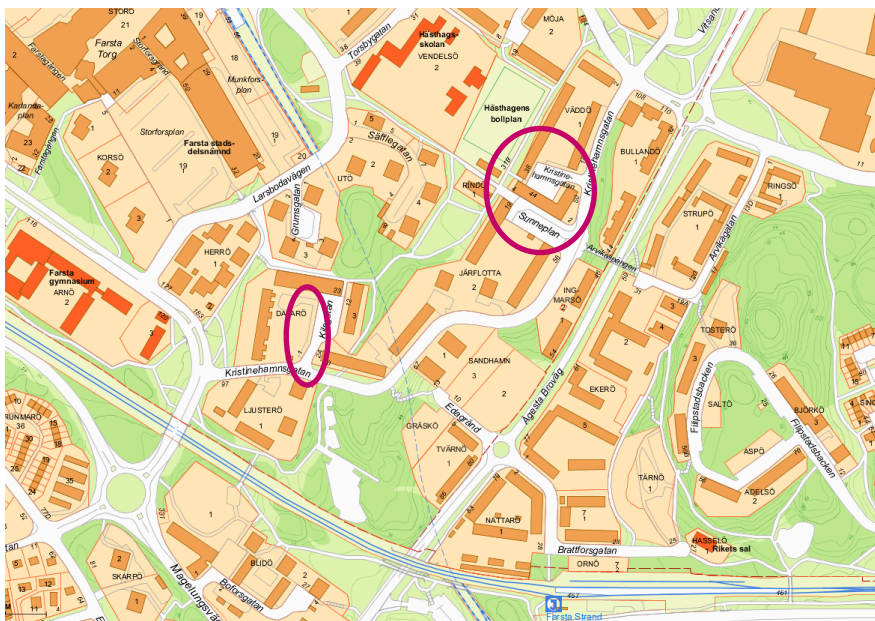
Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Ärendet

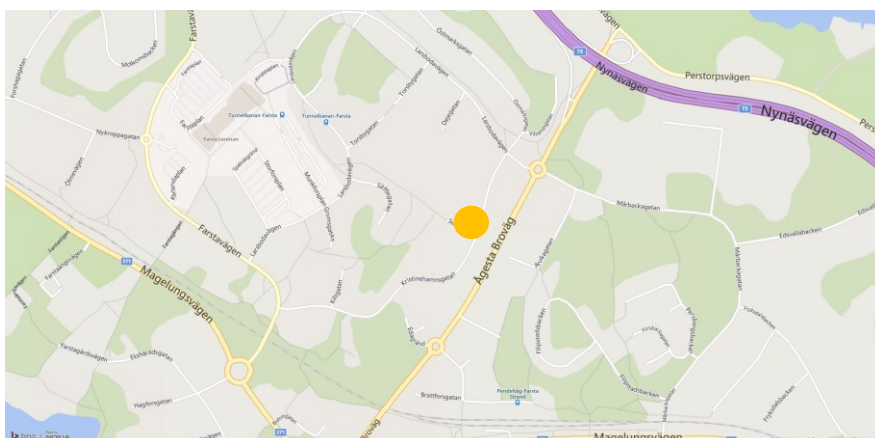
Mål och syfte

Familjebostäder planerar att utöka sina möjligheter att bidra till nya bostäder i Stockholm, genom att utveckla två projekt i Farsta som omfattar 130 nya hyreslägenheter. Projekt Sunneplan avser att förstärka stråket mellan Ågesta Broväg/Farsta strand och Farsta Centrum, vilket bedöms i detta tidiga skede kunna ge ett tillskott om ca 90 lägenheter. Kvarteret Dalarö 1 innebär ett tillskott om 40 lägenheter på kvarterets innergård. Projekten planeras att produktionsstartas 2017 och färdigställas 2019. De ska förvaltas och ägas av Familjebostäder.



Projekt Sunneplan

Utvecklingen av Sunneplan syftar till att förstärka Sunneplan som en viktig lokal målpunkt för den fortsatta utvecklingen av ”Tyngdpunkt Farsta”. Projektet innebär en rivning av en äldre nedgången centrumbyggnad och parkeringsplatser, för att därefter uppföra flera nya hus kring en ny torgbildning med kommersiella lokaler i botten. Projektet omfattar Familjebostäders fastighet Väddö 1 och stadens stamfastighet i Farsta. I nuvarande tidiga skede för projektet, bedöms bebyggelsen i lamell- och punkthus kunna omfatta ca 90 lägenheter och motsvarande lokalyta som idag.



Kv. Dalarö 1

Markanvisningen omfattar i denna del ca 40 lägenheter, som byggs på innergården inom Familjebostäders tomträtt Dalarö 1.

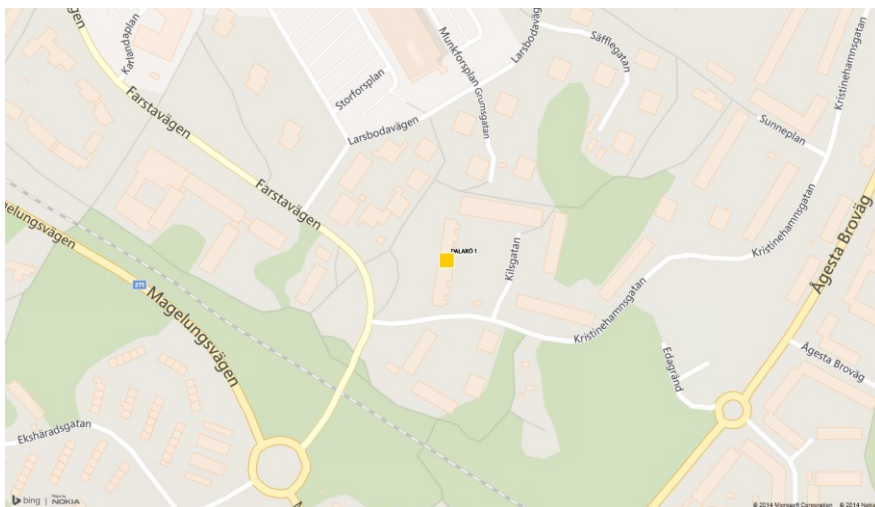


Bild: Fastighetens läge och nuvarande byggnaders avgränsning

Tidplan

Program för området ”Sambandet Högdalen-Farsta”, vilket är en fördjupning av stadens översiktsplan och Vision 2030, godkändes av stadsbyggnadsnämnden under 2012. Beslut om Start-PM för området beräknas tas i slutet av 2014. Detaljplanerna beräknas kunna antas under slutet av 2016. Under 2017 bedöms genomförandebeslut kunna tas och byggproduktion starta under 2018-2019. Inflyttning beräknas ske 2019.

Organisation

Projektet kommer drivas av Familjebostäders Projektutvecklingsavdelning, i samarbete med stadens berörda nämnder, stadsbyggnads- respektive exploateringsnämnden.

Risker

De risker som främst identifierats är följande;

- Risk för överklagande av planen, vilket kan medföra tidsförskjutningar.
- Centrumbyggnaden kan innehålla byggnadsmaterial som måste saneras vid rivningen.
- Vakansrisk avseende lokalerna. Rivningen av centrumbyggnaden kommer att kräva omlokalisering av de befintliga lokalhyresgästerna. Förhoppningen är dock att de kommer återvända när projektet är klart.
- Val av parkeringslösning för projekten kan vara en risk, eftersom det påverkar projektens ekonomi.

Miljö

Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska uppnå miljöbyggnad Silver. Miljö- och energikrav mäts utifrån bolagets certifierade miljöledningssystem och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex.

Ekonomi

Projektet är ännu i ett mycket tidigt skede. Investeringsanalysen baseras på en erfarenhetsbedömning, utifrån genomförda projekt av samma hustyp och liknande kalkyler framtagna av bl.a. Bygganalys.

Produktionskostnaden för den nya bebyggelsen och markarbeten bedöms totalt uppgå till ca 300 mnkr, vilket motsvarar en produktionskostnad om ca 30 600 kr per kvm. Investeringskalkylen anger ett positivt resultat med marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att de föreslagna projekten utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Vidare ser stadsledningskontoret och koncernledningen positivt på den utveckling som föreslås i de båda projekten, då de ligger väl i linje med stadens ambitioner avseende Farsta, som utpekats som en av översiktsplanens tyngdpunkter där de stadsdelsförbindande stråken förstärks genom att lokala tyngdpunkter utvecklas. Det finns också en god försörjning infrastruktur, i form av kollektiva kommunikationer och service.

De föreslagna projekten innebär också en bra komplettering i Familjebostädernas fastighetsbestånd, i ett område där bolaget har ett stort befintligt bestånd. Det ger även goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är i den lägre kvartilen inom närmarknaden, men motiveras av attraktiva lägen med närhet till både service och kommunikationer.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektets marginaler kommer att kräva en fast kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer.

Projekten utgör sammantaget en omfattande investering och är då att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar under förutsättning att projekten samredovisas. Blir det, i ett senare skede, aktuellt att dela upp projekten, kommer de sannolikt inte att behöva redovisas i separata ärenden. Projekten ska då istället redovisas i den gängse investeringsredovisningens bilaga Stora projekt, i samband med budget, tertial och bokslut m.m. till koncernledningen.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för Familjebostäder
2. Investeringskalkyl Familjebostäder (SEKRETESS)