



Handläggare
Pia Ninche
08 – 737 22 09

Styrelseärende
2014-05-27
Ärende nr 17
Dnr 2014/1043-3.2.3
DATUM 2014-05-07

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Magelungen Strand, Farsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnad i Magelungen Strand som omfattar ca 200 lägenheter till en total investeringsutgift om 440 mnkr godkänns.
2. Hemställa att Kommunfullmäktige godkänner inriktningen av nybyggnad av Familjebostäders projekt i Magelungen Strand som omfattar ca 200 lägenheter till en total investeringsutgift om 440 mnkr.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Magdalena Bosson
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Familjebostäder kan genom projektet Magelungen Strand erbjuda bostadsmarknaden i Stockholm 200 nya hyresrätter som kommer att förvaltas och ägas av Familjebostäder. Projektet planerar att kunna byggstarta 2017 med inflyttning 2019.

Området ligger naturskönt vid vattnet, har nära till idrottsplats, bad och rekreation. Det ligger i närhet av bra service och allmänna kommunikationer och med Familjebostäders nuvarande fastighetsbestånd i Farsta uppförs nyproduktionen i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge. Med en beräknad produktionskostnad om 30 000 kr/m² (dagens penningvärde) och med förväntade hyresnivåer och 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 behöver bolaget försäkra sig om tillskott av byggbar mark genom såväl markanvisningar som genom förvärv.

En nyproduktion i Magelungen Strand ligger väl i linje med bolagets uppdrag och Stadens ambitioner som i översiktsplanen för Stockholm - Promenadstaden pekar ut området mellan Högdalen och Farsta som ett utvecklingsbart samband.

Ärendet

Bakgrund och relevans

Ett program har tagits fram för området, ”Sambandet Högdalen- Farsta”. Programmet är en fördjupning av stadens översiktsplan och Vision 2030 och godkändes 2012 av Stadsbyggnadsnämnden. I programmet föreslås en tillkommande exploatering om ca 900 bostäder i Magelungen Strand.

Magelungen Strand ingår i Tyngdpunkt Farsta som är en viktig del i Stockholms utveckling som bidrar till att förverkliga stadens vision för tillväxt och utveckling, Vision 2030. Översiktsplanens inriktning är att ta tillvara det centrala läget och planera för en tät sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö. Familjebostäder har flera projekt i Farsta och har ett nära samarbete med SBK, exploateringskontoret samt andra fastighetsägare och aktörer i Farsta inom tyngdpunktsarbetet.

Målsättningen med ny bebyggelse vid Magelungens strand är att bygga en sammanhängande stad istället för separata områden. Planeringen utgår från landskapets topografi och anpassas efter platsens förutsättningar. Bebyggelsen och den medföljande infrastrukturen länkar samman omgivande stadsdelar och gör grönområdena och sjön Magelungen mer tillgänglig för boende och besökare.

Området mellan Magelungsvägen och Magelungen har fina lägen för bostadsmiljöer. Att bebygga här mellan Fagersjö och Farsta IP skulle sammankoppla stadsdelarna och skapa ett bullerskydd för strandzonen som rekreativområde och ge förutsättningar för att utveckla strandpromenaden.

Bostadsbebyggelse föreslås i programmet placeras längs med Magelungsvägen så att bostäderna kan utföras med en fasad mot tyst sida. Innanför fronten är bebyggelsen öppen till sin struktur. Nedanför bebyggelsen mot sjön sträcker sig grönstråket med gång- och cykelväg samt strandpromenad. Detta kan bli en stadsdel med vattenkontakt, mycket grönt och kopplingar till Hanvedenkilen.

Förutom närhet till bad, idrott och rekreativområde ligger området nära Farsta Centrum med dess stora utbud på service och allmänna kommunikationer.

Projektets framväxt

Familjebostäder har sökt om markanvisning i Magelungen Strand vid två tillfällen, första tillfället var 2007 då vi sökte gemensamt med Maxera och 2010

skickade Familjebostäder in en egen i området. Nu har exploateringskontoret beslutat att börja markanvisa i området och Familjebostäder är först att få en markanvisning om ca 200 bostäder i den första utbyggnads etappen av tre. Maxera som bygger bostadsrätter kommer att få en markanvisning inom samma etapp. Antal bostäder i etappen är enligt de fördjupade skisserna SBK har tagit fram ca 350 bostäder men SBK vill att Familjebostäder och Maxera ser över strukturen för att kunna få till ännu fler bostäder.

Projektet kommer att omfatta nyproduktion av bostäder i flerfamiljshus. Detaljplanearbetet, som kommer att påbörjas inom kort, kommer Familjebostäder tillsammans med SBK, Exploateringskontoret och Maxera arbeta vidare för att utveckla hur en nybebyggelse på platsen kan genomföras på bästa sätt. Detaljplanen kommer ha sin utgång i programmet för sambandet Högdalen-Farsta.

Befolkningsstruktur och målgrupp

Farsta området är Familjebostäders största förvaltningsområde med totalt ca 4.000 bostäder fördelat på ca 2.000 bostäder i Farsta, knappt 800 bostäder Fagersjö och ca 1.200 bostäder i Farsta Strand.

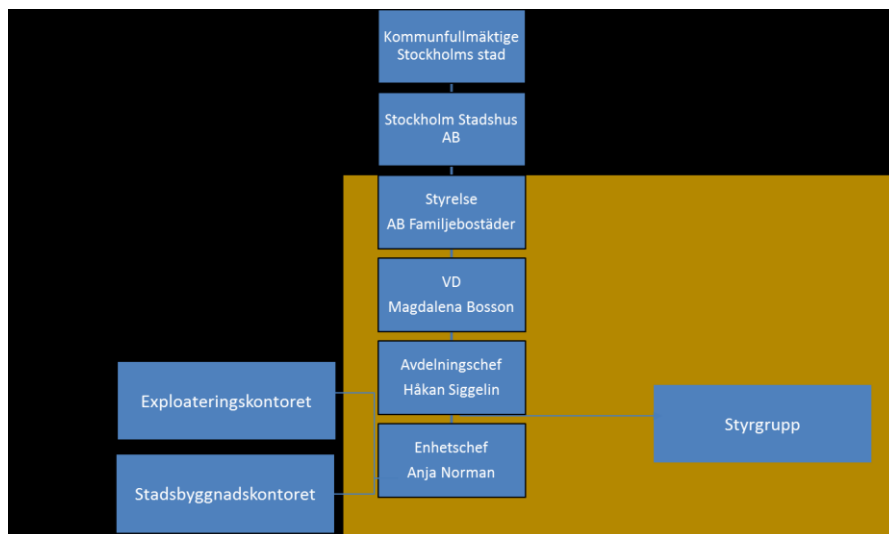
I Farsta Strand som Magelungen Strand tillhör bor det en mer varierad befolkning med avseende på ålder än i Stockholms genomsnitt. Det är ett positivt flyttnetto som troligen kommer att bli större med avseende på den planerade tillkommande bebyggelsen. I det befintliga bostadsbeståndet finns en tyngdpunkt på 2 och 3 rok och betydligt färre stora lägenheter om 4-5 rok.

Vid en första analys antas läget vid Magelungen Strand vara mest attraktivt för barnfamiljer med tanke på närheten till rekreation och idrott men närheten till centrum och kommunikationer är också viktigt. I det här skedet antar vi en bred mix mellan 1-5 rok med en tyngdpunkt på större lägenheter.

Mål och syfte

Familjebostäder ska genom projekt Magelungen Strand erbjuda bostadsmarknaden i Stockholm 200 nya hyresrätter att förvaltas och ägas av Familjebostäder. Projektet ska byggstarta 2017 och färdigställas 2019.

Organisation



Tidplan

Planarbetet har inte påbörjats men förväntas starta under 2014.

Beslut om startPM i Stadsbyggnadsnämnden	Q4 2014
Inriktningsbeslut byggnation av Familjebostäders styrelse	Maj 2014
Kommunfullmäktiges godkännande av inriktning av byggnation	Q4 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. En planerad kommunikation i samarbete med de tekniska förvaltningarna som äger detaljplaneprocessen är därmed central.

Inom programområdet är det sammantaget en stor volym bostäder som över tid ska etableras. En marknadsanalys genomförs som underlag för att säkerställa att byggnation sker etappvis och med detta möter efterfrågan på bostäder i området vilket minskar risken för hög omsättning i nyproduktionen.

Miljö

Avsikten är att nyproduktionen ska efterleva standarden enligt miljöbyggnad Silver. Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

Ekonomi

I detta tidiga skede har en uppskattad investeringsbedömning tagits fram. Kalkylen som är framtagen bygger på erfarenhetssiffror då strukturen och husen inte är fastställda.

Total produktionskostnad, inkl moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 30 000 kr/kvm BOA. Detta är utifrån Familjebostäders erfarenhetstal 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 och år.

		Kommentarer
Köpeskilling	Tomträtt	Ej aktuellt
Utvecklingskostnader	15 mnkr	
Byggnation	425 mnkr	Total produktionskostnad inkl moms
Summa	440 mnkr	Inkl moms

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med VD Stab och Kommunikationsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Magelungen Strand är utpekad i översiktsplanen Promenadstaden som ett viktigt samband att förstärka med bostadsbyggnation. Området ligger naturskönt vid vattnet, har nära till idrottsplats, bad och rekreation. Det ligger i närhet av bra service och allmänna kommunikationer och med Familjebostäders nuvarande fastighetsbestånd om cirka 4.000 lägenheter i området Farsta uppförs nyproduktionen i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge. Med en beräknad produktionskostnad om 30 000 kr/m² (dagens penningvärde) och med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta bedöms projektet uppnå ett positivt resultat.

SLUT

Bildmaterial



Översiktsbild med etapp 1 är inringat.



Bild hämtad ur: Program för sambandet Högdalen-Farsta