



Handläggare
Pia Ninche
08 – 737 22 09

Styrelseärende
2014-08-26
Ärende nr 21
Dnr 2014/1620-3.2.3
DATUM: 2014-08-11

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Sandaletten, Älvsjö

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nybyggnad i kv Sandaletten som omfattar 157 lägenheter till en total investeringsutgift om 450 mnkr godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. VD får i uppdrag att, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande av projektbeslutet, teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Hans Pettersson
Tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Nybyggnad i kv. Sandaletten omfattar 157 lägenheter, ett LSS-boende* samt en mindre lokal till en total investeringsutgift om 450 mnkr ink. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart 2016 med ett färdigställande 2019. Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder har flera fastigheter i närheten och nya som kommer att uppföras.

I september 2012 förvärvade Familjebostäder och JM AB från Fastighets AB Utforskaren kvarteret Sandaletten 1 i Älvsjö för bostadsbyggnationsändamål (styrelsebeslut 2012-09-15). Sandaletten ingår i det programområde som även innefattar projekt Kabelverket 2 och 7 (genomförandebeslut 2014-03-07). En detaljplan för området har påbörjats april 2014.

**LSS är en förkortning för "Lagen om Särskilt Stöd"*

Familjebostäder har i uppdrag, i linje med Vision 2030, att bidra till att fler hyresrätter byggs i Stockholm. Det finns en stor efterfrågan på bostäder och Familjebostäder kan med projektet Sandaletten tillskapa 157 nya hyresrätter och ett LSS-boende och en mindre kommersiell lokal i ett väletablerat uppskattat område med god tillgänglighet till allmänna kommunikationer. En nyproduktion i Älvsjö 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 Älvsjö 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 Sandaletten 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.

21 september 2012 förvärvade Familjebostäder gemensamt med JM AB fastigheten kv Sandaletten 1 i Älvsjö av Fastighets AB Utforskaren. Familjebostäder förvärvade 1/3 till ett belopp av 53,3 Mkr och JM 2/3. Styrelsebeslut gällande förvärv togs 2012-09-15. Tillträdet skedde i mitten av januari 2013 och fastigheten samägs av Familjebostäder och JM. På fastigheten finns två kontorsbyggnader med garage och en markparkering.

Ett program för området Kabelverket och Sandaletten togs fram av stadsbyggnadskontoret i juli 2012, där föreslås fastigheten Sandaletten bebyggas med tre nya bostadskvarter omfattande ca 400 bostäder. Programmet godkändes av stadsbyggnadsnämnden i december 2012. I programmet föreslogs utvecklingsområdet etappindelas i tre olika detaljplaner där Sandaletten skulle bli detaljplaneetapp 1. För att kunna genomföra förvärvet av Kabelverket 2 och 7 valdes dock att istället börja med del av Kabelverket och låta Sandaletten bli etapp 2. Samråd för detaljplan Kabelverket etapp 1 hölls under hösten 2013 och beslut om förvärv av Kabelverket 2 och 7 togs i styrelsen 2014-03-07.

Start-PM för detaljplanen Sandaletten antogs av stadsbyggnadsnämnden i april 2014 och samråd beräknas ske i oktober 2014. Planen inkluderar, förutom Sandaletten 1, även studentbostäder som planeras inom Familjebostäders fastighet Prästgårdshagen 1.

Ärendet

Projektet omfattar ett kvarter med 157 lägenheter, LSS-boende* för 5 personer samt en mindre lokal. Gestaltningen tar sin inspiration från industriverksamheten

som dominerat området. Det visar sig genom val av material och en rationell indelning av fasaderna. Gården är upphöjd för att rymma ett garage, cykelrum, förråd och tekniska utrymmen. Garaget planeras även täcka behoven av bilplatser för studentboendet inom Prästgårdshagen. Byggnaden är 5 våningar plus en vindsvåning samt en högdal på 8 våningar. Lägenheterna i bottenvåningen mot Armborstvägen har egna entréer och lokalen är placerad i sydvästra hörnet.

Projektets målsättning

Familjebostäder ska genom Sandaletten erbjuda bostadsmarknaden i Stockholm 157 nya hyresrätter, LSS-boende och en lokal att förvaltas och ägas av Familjebostäder. Projektet ska byggstarta 2016 och färdigställas 2019.

Geografiskt område

Sandaletten ligger i nära anslutning till Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Nordväst om planområdet ligger Kämpetorpsskolan som är den närmaste grundskolan, i Solberga finns ytterligare tre grundskolor. Det finns 9 stycken förskolor varav en är belägen inom kv Kabelverket och ytterligare en förskola planeras inom Sandaletten. I Älvsjö centrum, som ligger ca 200 m från området, finns tillgång till service med bl.a. livsmedelsaffär, butiker, restauranger, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. Älvsjö har mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Älvsjö station där flera lokala och regionala busslinjer samt tågtrafik finns.

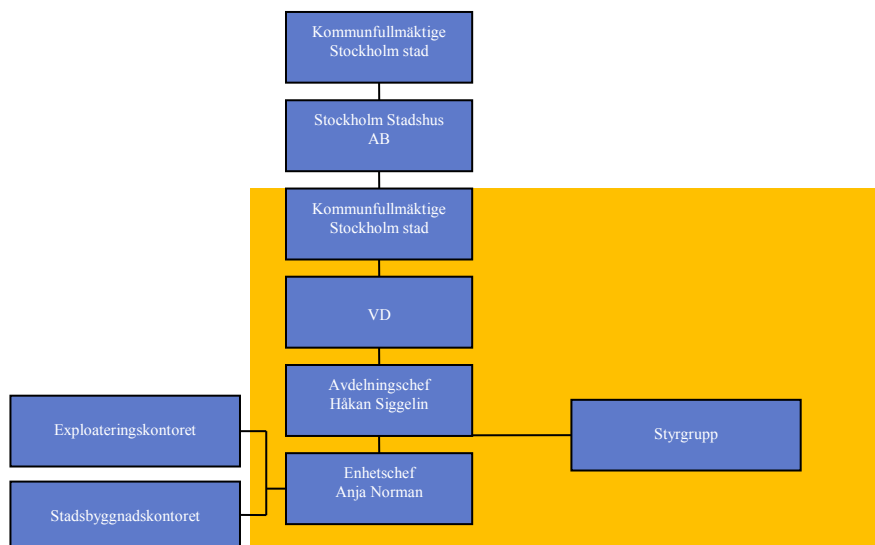
Målgrupp

Med tanke på det lugna läget nära förskolor, skolor, rekreation och närheten till mycket goda kommunikationer och service har målgruppen för projektet antagits bli främst barnfamiljer.

Familjebostäder innehar idag ca 500 bostäder i området men kommer med den planerade utbyggnaden i Sandaletten (157 st), Prästgårdshagen (70 st) och Kabelverket (ca 450 st) mer än fördubbla antalet bostäder i Älvsjö området. Det blir ett väl sammanhållet förvaltningsområde med goda möjligheter för en effektiv förvaltning.

**LSS är en förkortning för "Lagen om Särskilt Stöd"*

Organisation



Tidplan

Beslut om startPM i Stadsbyggnadsnämnden	Q2 2014
Inriktningsbeslut Familjebostäders styrelse	Q3 2014
Kommunfullmäktiges godkännande av inriktning av byggnation	Q1 2015
Antagande av plan	Q1 2016
Projektering genomförande	Q2 2016
Upphandling byggproduktion	Q3 2016
Byggproduktion	2016-2019
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.

Inom programområdet är det sammantaget en stor volym bostäder som över tid ska etableras. En marknadsanalys genomförs som underlag för bolagets sammanfattade byggnation i programområdet 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

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 36 000 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	53 mnkr	Förvärvskostnad, styrelsebeslut 2012-09-15
Utvecklingskostnad	19 mnkr	inkl moms
Byggnation	378 mnkr	Total produktionskostnad inkl moms
Summa	450 mnkr	Inkl moms

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Familjebostäder kan med projektet, Sandaletten, tillskapa 157 nya hyresrätter ett LSS-boende och en lokal i ett väletablerat uppskattat område med god tillgänglighet till allmänna kommunikationer. En nyproduktion i Älvsjö ligger väl i linje med bolagets uppdrag och Stadens ambitioner i översiktsplanen för Stockholm – Promenadstaden om att bygga staden inåt.

Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder har flera fastigheter i närheten och nya som kommer att uppföras.

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

Bilagor

1. Bildmaterial
2. Investeringskalkyl dat 2014-08-11

Bildmaterial

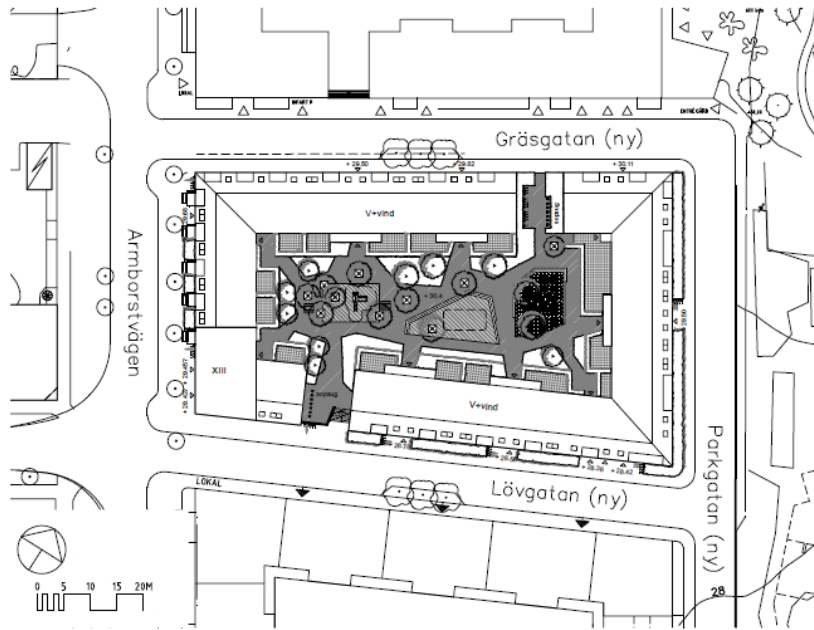


Bild: Översiktspild



Bild: Detaljplaneområdet för Sandaletten och byggherre

KV SANDALETTEN 12 + STUDENTBOSTÄDER KV PRÄSTGÅRDSHAGEN 1



Situationsplan skala 1:500

2014 06 16

EBB AQ
KONSTARKONTOR



Kvarteret sett från söder