

Utlåtande 2014: RI (Dnr 023-1241/2014)

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

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nyproduktion om ca 130 lägenheter inom kv. Dalarö 1 och Sunneplan, till en total investeringsutgift om ca 300 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Ann-Margarethe Livh anför följande.

Ärendet

AB Familjebostäder äger i dag drygt 2 000 bostäder i Farsta. Genom projektet kommer bolaget att bygga cirka 130 nya hyresrätter i kv. Dalarö 1 och Sunneplan i Farsta. Lägenheterna bedöms vara klara år 2019.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB tillsammans med stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm behöver fler bostäder, inte minst hyresrätter. I majoritetens förslag till budget föreslår vi att Stockholm ska höja ambitionen för bostadsbyggandet och att det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Detta innebär också en höjd ambition för de allmännyttiga bostadsbolagen där målsättningen är att de ska fördubbla nyproduktionen inom tre år. Det är också angeläget att de allmännyttiga bostadsbolagen arbetar för att hålla nere produktionskostnaderna och verka för rimliga hyror. Samtidigt är det viktigt att boende i området garanteras inflytande och involveras tidigt i planprocessen bland annat för att minska risken för överklaganden som kan försena planeringsprocessen.

Farsta är ett strategiskt stadsutvecklingsområde med god tillgång till kollektiva kommunikationer. Projektet innebär ett viktigt tillskott av hyreslägenheter i området. AB Familjebostäder är i dag en stor fastighetsägare i Älvsjö och med det föreslagna projektet kan detta utvecklas och innebär en effektiv fastighetsförvaltning för bolagets bostadsbestånd i området.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder
2. Investeringskalkyl AB Familjebostäder (Sekretess enligt 19 kap 2 § OSL, finns tillgängligt för kommunstyrelsen och kommunfullmäktige hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Stockholm den 3 december 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

AB 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.

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

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 AB 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 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Bakgrund

AB 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. 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.

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.

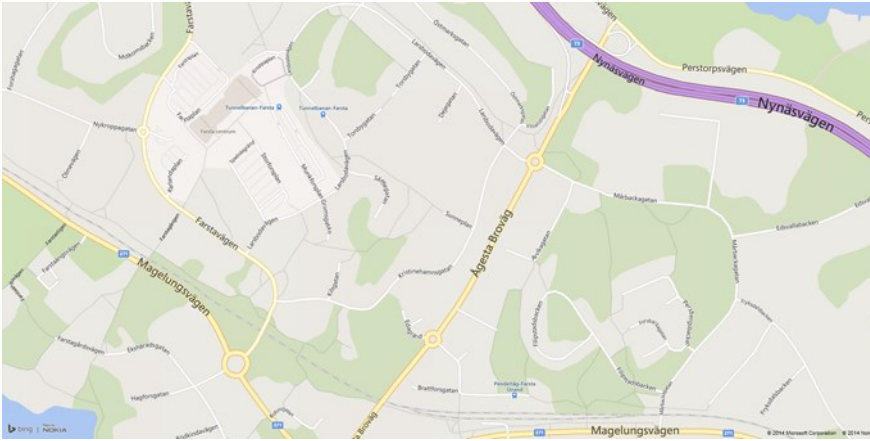
Mål och syfte

AB 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 år 2017 och färdigställas år 2019. De ska förvaltas och ägas av AB 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 AB Familjebostäders fastighet Vaddö 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 AB Familjebostäders tomträtt Dalarö 1.

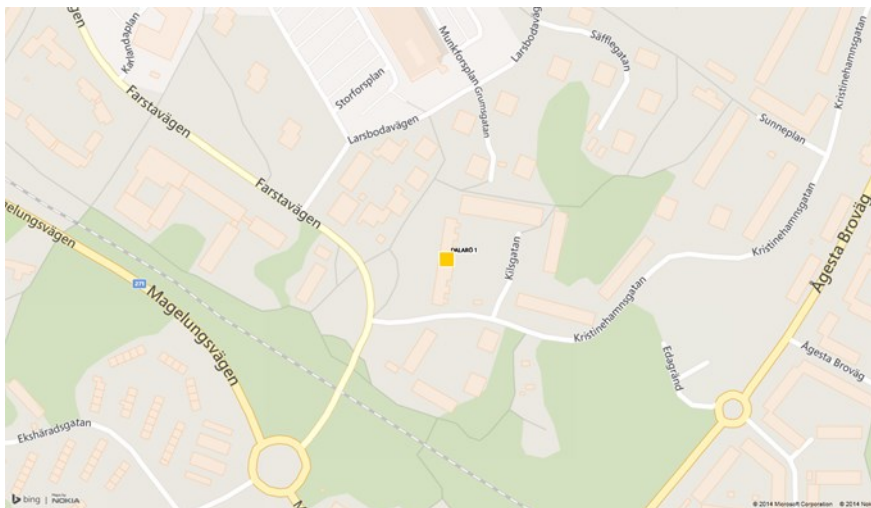


Bild: Fastighetens läge och nuvarande byggnaders avgränsning

Tidplan

Program för området ”Sambandet Högdalen-Farsta” godkändes av stadsbyggnadsnämnden under år 2012. Beslut om Start-PM för området beräknas tas i slutet av år 2014. Detaljplanerna beräknas kunna antas under

slutet av år 2016. Under år 2017 bedöms genomförandebeslut kunna tas och byggproduktion starta under åren 2018-2019. Inflyttning beräknas ske år 2019.

Organisation

Projektet kommer drivas av AB Familjebostädernas 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. Byggnalys.

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.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 21 oktober 2014 att föreslå 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.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

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.

Särskilt uttalande gjordes av Ann Mari Engel (V) enligt följande:

”Vänsterpartiet vill att det noteras att det kan komma andra direktiv bl.a. gällande hyresnivåerna i investeringskalkylen.”

Stockholms Stadshus AB och statsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 september 2014 har i huvudsak följande lydelse.

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 Familjebostäders 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.