

Handläggare

Stadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758
SLK: Sverker Henriksson
Telefon: 08-508 29 394

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Brevlådan i Svedmyra

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Genomförandet av nyproduktion om ca 126 lägenheter, m.m. inom kv. Brevlådan, till en total investeringsutgift om 307 mnkr, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Genomförandet av nyproduktion om ca 126 lägenheter, m.m. inom kv. Brevlådan, till en total investeringsutgift om 307 mnkr, godkänns.
 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Tf stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Familjebostäder tecknade 2007 markanvisningsavtal för att tillsammans med JM utveckla bostäder längs Grycksbovägen. Efter en gemensam planprocess vann planen laga kraft i april 2014.

Brevlådan omfattar nybyggnation av ca 126 lägenheter, till en total investeringsutgift om 307 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart på försommaren 2015, med ett färdigställande i juni 2017.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra kompletterande tillskott av hyreslägenheter, i ett område där Familjebostäder finns representerade. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i bolagets bostadsbestånd.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar den relativt höga andelen mindre lägenheter i projektet, vilket ger goda förutsättningar att ge ett bostadstillskott som kan tillgodose behoven hos en ganska stor grupp stockholmare.

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

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

Bakgrund

I finansborgarrådets förslag till budget för 2015, med inriktning för 2016 och 2017, anges en ambition om att inom Stockholms stad ska 40 000 nya lägenheter byggas fram till 2020. Stadens bostadsbolag ska bidra till att uppnå detta mål genom nyproduktion av 2 500-3 000 lägenheter per år.

Familjebostäder arbetar sedan 2007 i linje med ”Vision 2030” med att bidra till att fler hyresrätter byggs i Stockholm. För att uppnå nyproduktionsmålet, som nu dubblerats, behöver bolaget kontinuerligt utveckla nya projekt genom såväl kompletteringsbebyggelse på egen mark, markanvisningar som genom förvärv.

Under år 2007 tecknade Familjebostäder ett markanvisningsavtal, för att tillsammans med JM utveckla bostäder längs Grycksbovägen. Bolagen genomförde en gemensam planprocess, som i april 2014 ledde till en laga kraft vunnen detaljplan som gett möjlighet till nyproduktion av totalt ca 260 lägenheter. Av detta är Familjebostäders del 11 stycken 3-5 våningslameller med ca 126 lägenheter på fastigheterna Avin 1, Brevlådan 4, Frimärket 2 och Lagmanstinget 6 och 7, under projektnamnet Brevlådan. Under detaljplaneprocessen har projektet utvecklats från att bestå av ”typhus” till en mer projektspecifik bebyggelsestruktur.

Genomförandebeslut för Brevlådan var först uppe för beslut i Familjebostäders styrelse den 2014-08-26. Efter anbudsfordarande, då totalt fem anbud inkom, var bolaget tvunget att revidera det tidigare genomförandebeslutet. Det lägsta budet var högre än vad Familjebostäder hade initialt budgeterat för. Familjebostäders styrelse fattade beslut om reviderat genomförandebeslut 2014-12-02.

Med de förändrade förutsättningarna och föreslagen utveckling av projektet blev detta också 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.

Ärendets beredning

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

Ärendet

Mål och syfte

Familjebostäder är en stor fastighetsägare i Svedmyra och har ägt merparten av flerbostadsfastigheterna i området. Ett antal fastigheter har under senare år sålts till nybildade bostadsrättsföreningar, men bolaget äger fortfarande ca 540 av bostäderna i området. Med det föreslagna projektet Brevlådan tillförs ca 126 lägenheter i Familjebostäders fastighetsbestånd, vilket blir ett bra tillskott.

Den planerade bebyggelsen

Familjebostäder planerar att bygga flerbostadshus utmed Grycksbovägen, Jösseforsvägen, Postiljonsvägen och Selebovägen, för att förbättra kopplingen till befintlig bebyggelse i Svedmyra.



Översikt. Nybebyggelsen mörktonad.

Bebyggelsen ska utföras med en modern arkitektur i 3- till 5-våningshus. Mot Jösseforsvägen är den lägre bebyggelsen för att möta skalan hos villabebyggelsen. I området förläggs även ett parkeringsgarage och viss markparkering anläggs på kvartersmark. Husen närmast rondellen planeras för en lokal i bottenvåningen.

Utveckling avseende anslutande infrastruktur

Projektets genomförande kräver en gatuombyggnad där den idag storskaliga rondellen med fem anslutande gator minskas till en mer intim gatumiljö. Därav planeras Selebovägen ledas om. Under genomförandet kommer gatuombyggnaden och de nya flerfamiljs-husen att medföra en negativ påverkan på de befintliga hyresgästerna i området. För att minimera påverkan har bolaget tillsammans med exploateringsnämnden tagit fram en skedesplan för att projektet ska kunna genomföras så smidigt och snabbt som möjligt.

Inför projektet har en marknadsanalys tagits fram för att ta reda på vilka typer av lägenheter som efterfrågas. Analysen visar på en efterfrågan av alla sorters lägenheter vilket lett till en planerad storleksfördelning om 50 % 1-2 r.o.k., 36 % 3 r.o.k. samt ca 14.% 4-5 r.o.k.

Tidplan

En ny detaljplan är framtagen. Detaljplanen har överklagats i samtliga instanser, vilket medfört att planen vann laga kraft först i april 2014. Projektering har därefter genomförts under 2014 och genomförandebeslut togs den 26 augusti i Familjebostädens styrelse. Genomförandebeslutet har, efter genomförd upphandling, därefter reviderats enligt beslut i bolagets styrelse 2014-12-02. Byggstart är planerad till kvartal 2, 2015. Projektet beräknas stå färdigt för inflyttning till försommaren 2017.

Ekonomi

Produktionskostnaden för den nya bebyggelsen och markarbeten bedöms totalt uppgå till ca 307 mnkr, vilket motsvarar en produktionskostnad om ca 36 000 kr per kvm uthyrbar yta. Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, med marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Organisation

Projektet kommer drivas av Familjebostäders projektutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder.

Risker

De risker som främst identifierats är att:

- Projektet försenas alternativt försvåras p.g.a. samordningen kring gatuarbetena. Ett arbete tillsammans med exploateringsnämnden är gjort för att minimera riskerna.
- Bebyggelsen är utspridd, vilket kan ge ökande kostnader men bolaget och exploateringsnämnden avser bebygga området i två etapper för att minska riskerna.
- Bygglovets riskerar försenas men för att säkerställa att bygglov erhålls innan produktionsstart så har bygglovets söks i samband med upphandlingen.

Miljö

Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra kompletterande tillskott av hyreslägenheter, i ett område där Familjebostäder finns representerade med ca 540 lägenheter. Detta ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning av de tillkommande lägenheterna i bolagets bostadsbestånd.

Planerna på att ca 50 % av de planerade lägenheterna är mindre lägenheter, 1-2 r.o.k. överensstämmer väl med stadens ambitioner att 50 % av de 40 000 bostäder som planeras byggas till 2020 ska vara mindre lägenheter. Därutöver är ca 35 % 3 r.o.k.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar den relativt höga andelen mindre lägenheter, vilket ger goda förutsättningar att

ge ett bostadstillskott som kan tillgodose behoven hos en ganska stor grupp stockholmare.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, men i det lägre intervallet. Den bedömda hyresnivån bedöms rimlig, men i det högre intervallet. Svedmyra är ett populärt område med ett gott kollektivtrafikläge samt närhet till naturvärden, vilket ger goda förutsättningar för en fortsatt hållbar stadsutveckling genom den tillkommande bebyggelsen.

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

Projektet utgör en omfattande investering och är 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.

Bilagor

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