

Handläggare

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

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Marman

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

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

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 220 hyreslägenheter inom kv. Marman, till en total investeringsutgift om 666 mnkr inkl. moms godkänns.
2. AB Familjebostäders förvärv av fastigheten Årsta 1:7 godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 220 hyreslägenheter inom kv. Marman, till en total investeringsutgift om 666 mnkr inkl. moms godkänns.
2. AB Familjebostäders förvärv av fastigheten Årsta 1:7 godkänns.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Lars Rådth
Stadsdirektör

Ingela Lindh
VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Inriktningen för utvecklingen av kv. Marman m.fl., genom bl.a. förvärvet av Årsta 1:7, möjliggör utveckling av ett kollektivtrafiknära läge till ett attraktivt bostadsområde för flera boendekategorier med stadsmässig karaktär. Det är i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsmål om en sammanhållen stad och

Översiktsplanen-Promenadstadens intentioner om utveckling av tyngdpunkter.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på tillskottet av bostäder och att projektet visar att Familjebostäder bedriver en aktiv projektutveckling genom att förvärva en fastighet och i samverkan med KIAB utveckla den och befintliga fastigheter till bostäder, varav Familjebostäders del bedöms omfatta 220 lägenheter och en investering om 666 mnkr inklusive moms.

Området som föreslås utvecklas är väl försörjt av allmänna kommunikationer, vilket är positivt för att ge goda förutsättningar för en hållbar livsstil och attraktiva bostäder för unga som inte har bil. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser också mycket positivt på det tillskott av mindre lägenheter 1 r.o.k. (ca 55 stycken) och därmed med rimliga hyror, som projektet medför.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill dock, såsom bolaget aviserar, poängtera att projektet fortfarande är i ett mycket tidigt skede och beroende av andra fastighetsägare. Projektet förutsätter också att Familjebostäder i samarbete med KIAB erhåller markanvisning för området så att utvecklingen av detaljplanen kan startas. Det finns därför en relativt stor sannolikhet att volymer i planerad bebyggelse och även de bedömda investeringsutgifterna kan komma att förändras. Det är därför av största vikt att Familjebostäder bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt, genom att eventuella kostnadsökningar motsvaras av intäkter.

Det föreslagna fastighetsförvärvet, och därtill hörande utvecklingsplaner, innebär också ett värdefullt tillskott i Familjebostäders projektportfölj i ett område där bolaget har befintliga fastigheter och planerar bygga ytterligare bostäder. Detta ger förutsättningar för en bra volym för en förvaltningsenhet, så att bolaget ska kunna erbjuda en god kvalitet i förvaltningen.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stor projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar

Ärendets beredning

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

Ärendet

Bakgrund

Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030, varav 40 000 fram till år 2020. Familjebostäder har i uppdrag att bidra till stadens mål om nyproduktion av bostäder genom att fr.o.m. år 2017 dubblera nyproduktionen till 1 000 lägenheter per år. Bolaget arbetar också aktivt för en hyresbostadsmarknad som är tillgänglig för alla, där grupper med svag ställning ska prioriteras.

För att uppnå detta behöver bolaget försäkra sig om tillskott av byggbar mark, genom såväl markanvisningar som genom förvärv.

För att bidra till utvecklingen i Årsta avser Familjebostäder förvärva en fastighet, Årsta 1:7, för att, i samverkan med KIAB, utveckla sin befintliga fastighet Marman 2, tillsammans med närliggande fastigheter till bostadsändamål.

Familjebostäder äger och förvaltar idag ca 650 lägenheter i Årsta och planerar bygga ytterligare 370 i Årstastråket.

Familjebostäders föreslagna projekt ligger i linje med översiktsplanens intention om utveckling av tätare stadskaraktär och varierad utformning i stadsmiljön. Projektet innebär en omvandling från industribebyggelse till stadskvarter.

Den, i detta ärende, föreslagna utvecklingen av området utgör 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.

Familjebostäder tar även ett genomförandebeslut avseende förvärvet av Årsta 1:7, men detta behöver inte godkännas separat av kommunfullmäktige, utan redovisas i detta ärende bara i sammanhanget som en del av projektet som inriktningsbeslutet omfattar.

Mål och syfte

Projektet inom kv. Marman ligger väl i linje med stadens målsättningar om en blandad och tillgänglig stad, i en del av Stockholm som enligt översiktsplanen pekats ut som ett stadsutvecklingsområde.

Familjebostäder avser att utöka sina möjligheter att bidra till nya bostäder i Stockholm genom att förvärva en fastighet för att i samverkan med KIAB utveckla ett markområde i Årstaberget för ytterligare 350 lägenheter. Familjebostäders andel omfattar ca 220 hyresrätter med en stor andel små lägenheter för studenter/ungdomar.

Inriktningen för utvecklingen av kv. Marman m.fl. och förvärvet av Årsta 1:7 möjliggör utveckling av ett kollektivtrafiknära läge till ett attraktivt bostadsområde för flera boendekategorier med stadsmässig karaktär. Det är i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsmål om en sammanhållen stad och Översiktsplanen-Promenadstadens intentioner om utveckling av tyngdpunkter.

De bostäder som Familjebostäders planerade utveckling av kv. Marman m.fl. kompletterar Familjebostäders befintliga fastigheter i området. Det innebär en utveckling av Årstaberget och en stor volymökning av bolagets fastighetsbestånd i området. För bolaget innebär det förvaltningsmässiga fördelar.

Utveckling av fastigheterna inom kv. Marman – Inriktning

Familjebostäder har sedan 2007 haft en idé om att utveckla området kring Marman 2 och nu när utbyggnaden av Citybanan håller på att avslutas har projektet åter aktualiserats.

Det föreslagna projektet omfattar tre fastigheter Marman 2, Marman 10 och Årsta 1:7. Familjebostäder innehar Marman 2 med tomträtt och arrenderar Marman 10 för markparkering. Fastigheten Årsta 1:7 ägs idag av Jernhusen. Grannfastigheten Marman 7 ligger mellan 2 och 10 och ägs av KIAB. Sedan 2013 har bolaget därför fört diskussioner med ägaren till fastigheten Marman 7, KIAB, om att utveckla bostäder i området. I december 2013 skickades en gemensam ansökan om markanvisning för området, omfattande de tre fastigheterna.

Familjebostäder har sedan 2014 fört en diskussion om förvärv av med Jernhusen och erbjuds nu att köpa fastigheten Årsta 1:7 för 53 mnkr.

Inriktningen efter förvärvet av Årsta 1:7 är att utveckla fastigheten tillsammans med övriga fastigheter i kv. Marman (Marman 2,7 och 10) för bostadsbebyggelse och sälja en del av Årsta 1:7 till KIAB som äger Marman 7.

Kvarteren ligger i Årstaberg och är i huvudsak belägna längs Svärdlångsvägen och i anslutning till knutpunkten för kollektivtrafiken i Årstaberg.



Fastigheternas läge

Efter att Familjebostäder förvärvat Årsta 1:7 från Jernhusen förväntas att bolaget, tillsammans med KIAB, erhåller en markanvisning från exploateringsnämnden.

Projektets inriktning som arbetats fram, innebär nyproduktion av ca 220 lägenheter för Familjebostäders del. Närmast Årstabergets station och bussterminal föreslås en högre byggnad med små lägenheter för unga/studenter och i övriga området ett kvarter med lägenheter i olika storlekar. Strukturen har utarbetats utifrån platsen förutsättningar avseende buller och säkerhetsavstånd i förhållande till järnvägen och Svärdlångsvägen. När planarbetet påbörjas kommer strukturen utvecklas i samråd med stadens berörda nämnder och övriga byggherrar.

Inom projektet planeras även för kommersiella lokaler för att förbättra servicen och attraktiviteten i området och skapa en levande stadsdel både dag- och kvällstid. Utifrån områdets läge, nära

allmänna kommunikationer har ett lågt parkeringstal föreslagits i projektet, 0,5 per lägenhet.

Området intill Årsta, med närheten till allmänna kommunikationer, bedöms vara attraktiv både för unga/studenter och barnfamiljer. I närområdet finns idag många lägenheter med 2-3 rok. Projektet som planeras föreslås därför innehålla ca 25 % 1 rok, 30 % 4 rok och 10 % 5 rok. Således huvudsakligen mycket små respektive större lägenheter för att komplettera befintligt bostadsbestånd.

Familjebostäder äger idag ca 650 lägenheter i Årsta och föreslagen nyproduktion i Årstastråket omfattar 370 lägenheter. Detta, tillsammans med föreslaget projekt, kommer ge bolaget en volym om 1 200 lägenheter inom Årsta, vilket ger goda förvaltningsförutsättningar.

Befintlig bebyggelse

På Marman 2, som Familjebostäder innehar med tomträtt, finns en byggnad i två våningar med källare som varit panncentral och tvättstuga. Tvättstugan och soprum i byggnaden försörjer 68 lägenheter i bolagets fastighet tvärs över gatan. I övrigt innehåller byggnaden lokaler och lager. Byggnaden ska enligt planerna rivas och de funktioner som eventuellt behöver ersättas kan tillgodoses i de nya byggnaderna.

Förvärv av fastigheten Årsta 1:7 samt därvid tillhörande avtal – Genomförande

Familjebostäder har sedan 2014 fört diskussioner med Jernhusen om förvärv av fastigheten Årsta 1:7. Jernhusen föredrar en överlåtelse till en part, vilket lett till att Familjebostäder avser förvärva hela fastigheten för att i ett senare skede sälja delar av fastigheten vidare till KIAB.

Familjebostäder har erbjudits förvärva fastigheten för en köpeskilling om 53 Mnkr, villkorat av berörda styrelser och kommunfullmäktiges godkännande av projektet.

Tidplan

Inriktningsbeslut har tagits i Familjebostäders styrelse den 29 september 2015 och markanvisning förväntas därefter erhållas av exploateringsnämnden, inför en fortsatt utveckling av detaljplanen.

Projektering bedöms kunna starta under hösten 2017 inför ett genomförandebeslut under år 2018.

Upphandling och byggstart beräknas kunna genomföras under 2018 för en inflyttning under 2020.

Organisation

Projektet kommer drivas av Familjebostäders projektutvecklingsavdelning i samverkan med KIAB och i samarbete med stadens berörda nämnder, stadsbyggnads- respektive exploateringsnämnden.

Risker

Planarbetet kan bli komplicerat genom att det finns flera intressenter i projektet.

Projektet innebär risk för överklaganden under detaljplaneprocessen. Familjebostäder anger vikten av kommunikation i samarbete med stadsbyggnadskontoret för att i ett tidigt skede förankra projektet hos närboende och sakägare.

Miljö

Då området idag är industrimark har markmiljöundersökningen visat på vissa föroreningar som måste hanteras och inför byggstart krävs ytterligare utredningar.

Projektet projekteras för att uppnå miljöklassning Silver.

Projektet kommer i dessa avseende följas upp genom bolagets certifierade miljöledningssystem.

Ekonomi

Total köpeskilling för fastigheten Årsta 1:7 är 53 mnkr.

Den totala projektkostnaden för den fortsatta utvecklingen av området beräknas uppgå till ca 666 mnkr inkl. moms för Familjebostäders andel.

Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Årsta uppnås ett positivt resultat.

Direktavkastningen bedöms till ca 3,8 procent, vilket är i linje med direktavkastningen på jämförbara befintliga flerbostadshus i närområdet.

En detaljerad ekonomisk bedömning av investeringen redovisas i nuvärdeskalkylen, bilaga 2, (SEKRETESS).

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Familjebostäder visar att de bedriver en aktiv projektutveckling genom att, i samverkan med KIAB, förvärva en fastighet och utveckla befintliga fastigheter i ett av stadens utpekade fokusområden, för att därefter utveckla det till bostäder varav Familjebostäders del bedöms omfatta 220 lägenheter.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att Familjebostäder utvecklar samverkan med andra aktörer för att förbättra möjligheterna för att bygga fler nya bostäder. Området som föreslås utvecklas är också väl försörjt av allmänna kommunikationer, vilket är positivt för att ge goda förutsättningar för en hållbar livsstil och attraktiva bostäder för unga som inte har bil. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser också mycket positivt på det tillskott av mindre lägenheter 1 r.o.k. (ca 55 stycken) och därmed med rimliga hyror, som projektet medför.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill dock, såsom även Familjebostäder aviserar, poängtera att projektet fortfarande är i ett mycket tidigt skede och beroende av andra fastighetsägare. Projektet förutsätter också att Familjebostäder, i samarbete med KIAB, erhåller markanvisning för området så att utvecklingen av detaljplanen kan startas. Det finns därför en relativt stor sannolikhet att volymer i planerad bebyggelse och även de bedömda investeringsutgifterna kan komma att justeras. Det är då av största vikt att Familjebostäder bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt genom att eventuella kostandsökningar motsvaras av intäkter.

Det föreslagna fastighetsförvärvet och därtill hörande utvecklingsplaner innebär också ett värdefullt tillskott i Familjebostäders projektportfölj i ett område där bolaget har befintliga fastigheter, vilket kan bidra till en förvaltningsenhet som kan erbjuda en god kvalitet i förvaltningen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i nivå med jämförbara flerbostadshus i närområdet liksom bedömda hyresnivåer.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stor projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för Familjebostäder SEKRETESS
2. Nuvärdeskalkyl SEKRETESS