

Styrelseärende
ÄRENDE NR 10
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2015-08-25
DNR 2015/0822-3.2.3

2015-08-10



HANDLÄGGARE

Daniel Cichowski
Projektledare
Tfn 08-737 23 16
Daniel.cichowski@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Rösträknaren, Årsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv Rösträknaren, som omfattar 187 bostäder varav 6 st LSS bostäder samt 1 gemensamhetslokal, 8 st kommersiella lokaler och garage till en total investeringsutgift om 620 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 187 bostäder varav 6 st LSS bostäder samt 1 gemensamhetslokal, 8 st kommersiella lokaler och garage till en total investeringsutgift om 620 mnkr inkl. moms godkänns.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Lars Björk
tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Rösträknaren omfattar nybyggnation av 187 lägenheter till en total investeringsutgift om 620 mnkr inkl. moms.

Markarbeten har upphandlats i separat entreprenad (styrelsebeslut 2014-04-08) som påbörjades 2015-04-20 och beräknas avslutas 2015-12-31.

Projektet planeras för en möjlig byggstart Januari 2016 med ett färdigställande Oktober 2018.

Bakgrund

Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, och därefter 1000 lägenheter per år i enlighet med den så kallade 40k satsningen som innebär minst 40 000 nya bostäder till år 2020. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till en marknad där hyresbostäder är tillgängliga för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras. Genom såväl markanvisningar som förvärv säkerställer bolaget ett fortsatt tillskott av byggbar mark för vidare etablering av fastighetsbeståndet.

Familjebostäder tecknade 2001 markanvisningsavtal för att tillsammans med JM, SBC utveckla bostäder inom Årsta 1:1 för ett område om 48.000 kvm. Markanvisningen avser tre detaljplanetapper där Kv Rösträknaren ingår i etapp 1. Bolagen ska enligt avtalet med Staden fördela markområdet så att vardera bolag får 1/3 av totalt 1.000 lägenheter vardera.

Ärendet

Familjebostäder har för avsikt är att tillskapa 187 stycken lägenheter varav 6 st LSS boende med en lokal i ett nytt förtätat område i Årsta. Det långsmala kvarteret längs Johanneshovsvägen innehåller bostäder och lokaler. De 3 lokalerna närmast rondellen i väster samt lokalerna utmed lokalgatan ger möjlighet till verksamheter. Bolaget äger och förvaltar i dagsläget sammantaget 651 hyresrätter med en snittyta på 65 kvm i Årsta samt Årsta Centrum.

Mål och syfte

Målsättningen med projektet är att erbjuda bostadsmarknaden i Stockholm 187 nya hyresrätter att förvaltas och ägas av Familjebostäder. Med projektet omvandlas byggbar mark i attraktivt läge till stad med bostäder, lokaler och stadsgator.

Syftet är att omvandla området runt Bolidenplan till en tät stadsdel med en blandning av bostäder och verksamheter, bättre sammankopplad med staden runtomkring.

År 2002 gav Stadsbyggnadsnämnden kontoret i uppgift att påbörja en programutredning för Årstastråket. Detta medförde att Årstastråket delades upp i tre etapper där Familjebostäder, JM och SBC är likvärdigt delaktiga i alla tre etapper. Varje etapp ska generera minst 450 stycken lägenheter i nyproduktion. Årstastråket etapp 1, detaljplan Dp 2007-36738-54 är antagen i kommunfullmäktige och har vunnit laga kraft februari 2014.

För Familjebostäders del omfattar den första detaljplanen 187 lägenheter och i husets båda ändar finns kommersiella lokaler i bottenvåningen.

Det är ovan nämnda program som är underlag för denna detaljplan.

Programområdet har tvärbanan som ryggrad, och syftet med förtätningsbebyggelsen är att skapa en stadsmiljö med gator och hus längs spårområdet samt i andra lämpliga lägen inom Årsta och Enskede Gård. Planförslaget stämmer väl överens med "Promenadstaden - Översiktsplan för Stockholm" Några principer för denna strategi är att förstärka infrastrukturen och skapa ny sammanhängande bebyggelse i strategiska lägen och längs viktiga stråk. I översiktsplanen redovisas ett antal tyngdpunkter och kommunikationsstråk som bör förstärkas på lång eller kort sikt. Ett sådant viktigt samband att förstärka, mellan Gullmarsplan och Liljeholmen, går genom Årsta.

GEOGRAFISK OMRÅDE

Kvarteret är i sin långa längd uppbrutet med slitsar som låter solljuset nå fram till norrsidan av gatan och gör kvartersgårdarna tillgängliga från gatan.

Huvudentréerna ligger mot Johanneshovsvägen.

En nivåskillnad mellan spårområdet och Johanneshovsvägen utnyttjas till garage under bostadsgårdarna på kvarterets södra sida. Infarterna till garaget finns från kvartersgatan på södra sidan, liksom extra entréer till husen. Här finns också trappor upp till de privata gårdarna. Kvartersgatan är allmänt tillgänglig med en gånganslutning till Johanneshovsvägen i väster.

Kvarteret har en rytm med huskroppar i tre och sex våningar. Gavlarna blir solbelysta och exponeras när man rör sig längs gatan. Rondellrummet markeras av en högre husdel i åtta våningar liksom i motstående kvarter i väster.

Fastigheten är en tomträtt.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Projektet har följande lägenhetsfördelning;

| Lägenhetsstorlek | Antal | Boarea/Lokalarea | Andel |
|--------------------------|---------------|----------------------|---------------------------|
| 2 RoK - 1 person | 33 st | 44-58 kvm | 18 % |
| 2 RoK - 2 personer | 36 st | 51-64 kvm | 19 % |
| 3 RoK | 81 st | 68-82 kvm | 43 % |
| 4 RoK | 37 st | 83-94 kvm | 20 % |
| Summa | 187 st | Ca 14 507 kvm | |
| Lokaler | 8 st | 925 kvm tot | (inkl. LSS) |
| Garage-/P-platser | 51 st | Ca 1 003 kvm | Kompletteras med bilpool. |

TIDPLAN

| Aktivitet | Datum |
|---|------------|
| Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse | 2014-04-08 |
| <i>Kommunfullmäktiges godkännande av inriktning</i> | 2014-09-29 |
| Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse | 2015-08-25 |
| <i>Prel. Genomförandebeslut Kommunfullmäktige</i> | 2015-09-28 |
| Prel. Upphandling | 2015-08-30 |
| Prel. Byggstart | 2016-01-01 |
| Prel. Inflyttning | 2018-09-30 |
| Ansökan bygglov | 2015-08 |

EKONOMI

Som underlag för investeringskalkylen har använts en produktionskostnads kalkyl framtagen av Byggnalys som justerats något efter förändringar i projektet.

Total produktionskostnad om 620 mnkr inkl. moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 39 804 kr/kvm BOA¹ i 2015-års penningvärde.

Erforderlig normhyra² för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1 850 kr/kvm BOA. Detta är en realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

| Poster | Kostnad i SEK | Kommentarer |
|------------------------|---------------|-------------|
| Exploateringskostnader | 70 mnkr | Inkl. moms |
| Byggnation | 550 mnkr | Inkl. moms |
| Summa | 620 mnkr | Inkl. moms |

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.

¹ bostadsarea

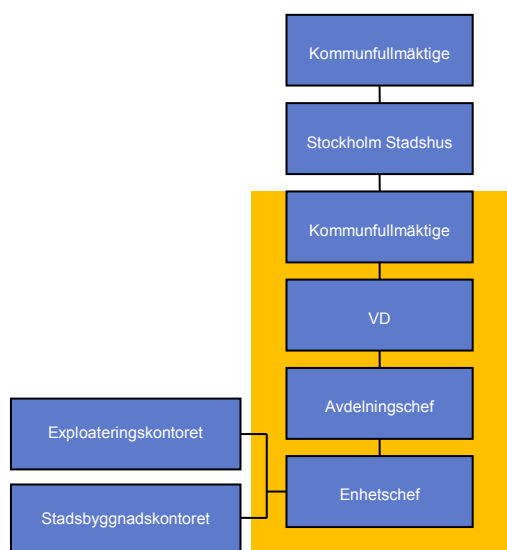
² För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2014-års penningvärde.

RISKER

Risk för grundläggning-ljudet från tvärbanan kan ta sig upp i byggnaden vilket kan ge fördyrande effekter.

Risken för överklagande av taket i trapphus 1 som är för högt enligt detaljplanen.

ORGANISATION



Ärendets beredning

Projektet handläggs av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

I sydöst gränsar planområdet till Enskede Gård som består av småhusbebyggelse. Norr om planområdet finns lamellhusbebyggelse. Väster om planområdet ligger Valla Gärde, bebyggelsen består av låga lamellhus och höga punkthus. Sydöst om planområdet ligger ett verksamhetsområde, Södermalms trä.

Planområdet består idag av en blandning av vägar, grönytor och naturmark. Den vegetation som finns består av både barrträd och lövträd. Det är nära till ridhus

och racketshall strax söder om planområdet. Planområdet ligger mellan de två stora naturområdena Årstafältet och Årstaskogen.

Årsta är en stadsdel som gränsar till dagens innerstad, den är attraktiv för sin närhet till stad och naturområden och väl fungerande kollektivtrafik. Genom hela området går tvärbanan som i öster ansluter till tunnelbanan vid Globen och i väster ansluter till pendeltåget vid Årstaberget. Busstrafik går längs Johanneshovsvägen, Bolidenvägen och Sandfjärdsgatan.

Med sitt läge i närhet till Årsta centrum är planområdet försörjt med offentlig och kommersiell service. Globens köpcentrum med butiker och arenor finns inom en kilometers avstånd från planområdet. Mycket attraktivt område ur ekonomisk synvinkel.

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl

Bilaga 1



