

ÄRENDE NR 19
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2015-12-01
DNR2015/1644-1.2.1

2015-11-17



HANDLÄGGARE

Anja Norman
T.f. Projektledare
Tfn 08-737 21 48
Anja.norman@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Länsmannen, Gamla Enskede

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv. Länsmannen, som omfattar 275 bostäder/100 studentbostäder till en total investeringsutgift om 750 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 275 bostäder/100 studentbostäder till en total investeringsutgift om 750 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Anette Sand
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Länsmannen omfattar nybyggnation av ca 275 lägenheter till en total investeringsutgift om 750 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q4 2017 med ett färdigställande Q4 2020.

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.

Ärendet

AB Familjebostäder har sedan den 2009-08-27 varit tomträttsinnehavare av tomträtten Länsmannen 1 i Enskede. Tidigare tomträttsinnehavare var Svenska Bostäder. Tomträtten är belägen vid Enskedevägen, intill Enskede IP och ca 100 meter från Sockenplans tunnelbanestation.

Inom tomträtten finns en före detta kontorsbyggnad som i dagsläget är uthyrd till Kunskapsskolan, en butikslokal som är uthyrd till Coop och en markparkeringsyta som är arrenderad till Stockholms parkering.

AB Familjebostäder har per den 2012-06-07 tillsammans med JM sökt markanvisning inom bl. a. Länsmannen 1. Initialt har Familjebostäder och JM samarbetat med Staden för en gemensam markanvisning, men markanvisningen kommer endast ges till FB och JM utgår ur planen. Anledningen är att Exploateringskontoret bedömer att det är mer lämpligt att arbeta med en part för att lösa idrottsplatsens parkeringsbehov långsiktigt.

GEOGRAFISK OMRÅDE

Sockenplan är en av Stockholms tunnelbaneförorter uppförda framförallt under 30- och 40-talen. Länsmannen är belägen vid korsningen Enskedevägen/Sockenvägen. Här finns närhet till livsmedelsbutiker, service, kollektivtrafik och grönområden.

Från Länsmannen är det ett par minuters promenadavstånd till Sockenplan där tunnelbanans gröna linje tar dig till T-Centralen på cirka 15 minuter. Även bussar trafikerar området. Cykelavstånd till T-Centralen är cirka 30 minuter. Närmaste centrumanläggning är Globen Shopping eller Högdalens Centrum.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Lägenhetsfördelningen är ej klarlagd i detta skede, men utgångspunkten är 100 st studentlägenheter om 1 rok och i övrigt en jämn fördelning mellan 2, 3 och 4 rok.

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
1 RoK	100 st	kvm	%
2 RoK	59 st	kvm	%
3 RoK	58 st	kvm	%
4 RoK	58 st	kvm	%
5 RoK	0 st	kvm	%
Summa	275 st	kvm	%
Lokaler	5 st	kvm	%
Garage-/P-platser	75 st	kvm	%

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2015-12-01
<i>Kommunfullmäktiges godkännande av inriktningen</i>	Q2 2016
Projektering	2016
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Q4 2017
<i>Prel. Genomförandebeslut Kommunfullmäktige</i>	Q3 2017
Prel. Upphandling	Q4 2017
Prel. Byggstart	Q1 2018
Prel. Inflyttning	Q4 2020

EKONOMI

En tidig kalkyl bygger på aktuell skiss med 275 lägenheter/5 uthyrningsbara lokaler samt ca 75 garageplatser.

En uppskattning av produktionskostnaden har gjorts utifrån erfarenhetsvärden. Uppgifterna är preliminära då Familjebostäder ännu inte påbörjat sin projektering.

Total produktionskostnad om 750 mnkr inkl. moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 43 000 kr/kvm BOA¹ i 2015-års penningvärde. Detta är utifrån Familjebostäders erfarenhetstal från tidigare nybyggnadsprojekt en fullt realistisk produktionskostnad.

¹ bostadsarea

Erforderlig normhyra² för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1933 kr/kvm BOA för bostadslägenheterna och 1616 kr/kvm BOA för studentlägenheterna. Detta är en realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

Poster	Kostnad i SEK	Kommentarer
Utvecklingskostnader	25 000 000	
Byggnation	725 000 000	
Summa	750 000 000	

Efter genomförd inventering och efterföljande projektering kan ny kalkyl presenteras styrelsen inför genomförandebeslut.

MILJÖ

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

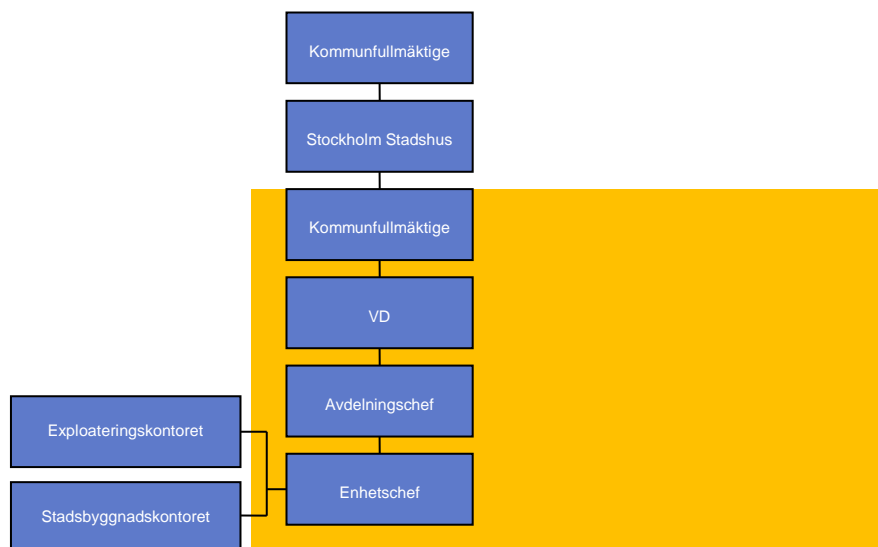
Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram samt så ska allt byggmaterial bedömas enligt Byggvarubedömningen. Enl. företagsbeslut ska samtliga nyproduktionsprojekt projekteras med målsättning Miljöbyggnad Silver.

RISKER

- Liten möjlighet till ytparkering på fastigheten gör att ett antal kostsamma garageplatser måste byggas både för våra bostäder och för idrottsplatsens behov samt Coop.
- Konflikt med allmänheten då projektet är känsligt. Allmänheten är oroliga då massmedia läckt ut uppgifter om att bostäderna tar idrottsplatsmark i anspråk.
- Överklaganden i planprocessen kan förskjuta starttiden.
- Det finns många intressenter på begränsad yta vilket kan försena detaljplanens framfart.
- Befintliga hyresavtal med Coop och Kunskapsskolan.

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.

ORGANISATION



Ärendets beredning

Ärendet handläggs av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Kv. Länsmannen är beläget nära spårbunden kollektivtrafik och lämpar sig därmed utmärkt för studenter. Vidare har platsen en uppbyggd service för boende med skolor och livsmedelsaffär. På promenadavstånd finns Globen shopping.

Familjebostäder har flera fastigheter i närområdet med en etablerad förvaltning vilket ger förvaltningsmässiga fördelar. Familjebostäder har genom sitt bostadsbestånd god kunskap om området.

Projektet möjliggör för Enskedevägen att smalnas av, vilket sänker hastigheterna i området och bidrar till en bättre boendemiljö för såväl nya som befintliga hyresgäster.

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl