

2015-11-14

ÄRENDE NR 14
DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2015-12-01
DNR2015/1638-1.2.1



HANDLÄGGARE

Pia Ninche
Projektutvecklare
Tfn 08-737 22 09
pia.ninche@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Bjurö, Farsta Strand

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i kv Bjurö 1, som omfattar 220 bostäder varav 90 i Stockholmshus till en total investeringsutgift om 542 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 220 bostäder varav 90 i Stockholmshus till en total investeringsutgift om 542 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

Projektet Bjurö omfattar nybyggnation av ca 220 lägenheter varav 90 i Stockholmshus till en total investeringsutgift om 542 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q3 2018 med ett färdigställande 2021.

Bakgrund

Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att 2017 trappa upp byggtakten ytterligare till 1000 bostäder per år 2019. Det utökade målet förstärker ytterligare bolagets position som nyckelspelare i bostadsförsörjningen av det växande Stockholm och ställer höga krav på ett effektivt ackvisitionsarbete som säkerställer byggbar mark i jämn takt. 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.

I syfte att öka produktionstakten har bostadsbolagen och stadsbyggnads- och exploateringskontoret fått i uppdrag att utveckla ett konceptbyggande av bostadshus för att kunna bygga fler hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt. Dessa koncepthus, Stockholmshusen, ska karakteriseras av en varierande och god arkitektur. Samtidigt ska Stockholmshusen leva upp till stadens i övrigt höga krav på exempelvis energianvändning, miljö och tillgänglighet.

Farsta är i översiktsplanen utpekad som tyngdpunkt och i våras presenterade stadsbyggnadskontoret ett områdesprogram "Program för tyngdpunkt Farsta" (dat 2015-05-19) som nu har varit på samråd och kommer att redogöras i stadsbyggnadsnämnden i december 2015. I programmet föreslås nästan en dubbling av antalet bostäder– från dagens ca 10 000 bostäder föreslås drygt 8000 nya bostäder. Farsta Strand har inte direkt utretts i programmet men det ingår i programområdet dock tas vikten av att stärka kopplingen mellan Farsta Centrum och Farsta Strand upp.

Ärendet

Bakgrund till projektet

Våren 2013 presenterade Familjebostäder ett förslag på en förtätning med ca 300 bostäder i Farsta Strand för stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Markanvisningen bygger i stort sett på det förslag som då togs fram men förutsättningarna kommer troligen att förändras i och med att Magelungsvägen i programmet för Farsta föreslås få en ny utformning med bebyggelse närmare gatan. Frågan utreds och blir det möjligt kan antalet bostäder troligen öka i området.

Projektidé

Den idé som togs fram våren 2013 omfattade drygt 300 bostäder. Den nya bebyggelsen föreslås främst placeras längs med gatorna, Ullerudsbacken och Nordmarksvägen, för att förstärka gaturummet. Entrén till Farsta Strand tydliggörs med ett högre hus som blir väl synligt från Magelungsvägen. I korsningen Ullerudsbacken/ Nordmarksvägen föreslås kommersiella lokaler i bottenvåningen som kan komplettera dagens utbud och skapa mer liv i gaturummet. Projektet omfattar förutom ett par mindre kommersiella lokaler en förskola på 4-6 avdelningar.

Förutom de 220 bostäder som markanvisas Familjebostäder inrymmer projektidén ytterligare 80 bostäder.

Stockholmshusen

Bostadsbolagen och de tekniska förvaltningarna, Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret, har fått i uppdrag att gemensamt utveckla och bygga Stockholmshusen. Arbetet med att utveckla ett gemensamt huskoncept tog fart under hösten 2014. Upphandling av entreprenör pågår och beräknas vara klar årsskiftet 2015/2016, då vidtar ett intensivt arbete att tillsammans med entreprenörerna ta fram underlag för koncepthusen. Bjurö ingår i första etappen av Stockholmshus.

Parkering

Den mark som lämpar sig bäst för förtätning är längs med Nordmarksvägen där det idag finns ca 100 markparkeringsplatser som är fullt uthyrda till våra befintliga hyresgäster. Dessa kommer i planeringen försöka ersättas samt att vi måste tillskapa nya parkeringsplatser för de tillkommande lägenheterna. P-talet kommer att diskuteras i kommande detaljplanprocess, Farsta Strand är kollektivnära och Familjebostäder kan som i flera andra projekt erbjuda bilpool och andra mobilitetsåtgärder som kan motivera ett lägre p-tal. Det är dock viktigt att hitta en fungerande lösning på parkeringsfrågan då det i projektet är en stor mängd platser som ska ersättas. Garage under mark är en mycket kostsam lösning och skulle försvåra möjligheten avsevärt att genomföra projektet.

GEOGRAFISK OMRÅDE

Bebyggelsen runt Farsta centrum präglas i stor utsträckning av 1950 och 60 talets stadsplanering och är uppförd enligt ABC-principen som står för Arbete, Bostäder och Centrum. Till stor utsträckning har man lyckats med den ambitionen, Farsta har en relativt stor andel arbetsplatser med inpendlande dagbefolkning och ett centrum med omfattande kommersiellt och socialt serviceutbud. Farsta Strand uppfördes något senare än Farsta och här valde staden att bygga mer storskaligt. Byggnaderna är tidstypiska exempel på den tidens rationella byggande med betongelement och loftgångsfronter av eternitkivor. Efter att tunnelbanan förlängdes 1971 gjordes mindre kompletteringar i bebyggelsen runt tunnelbanestation.

Farsta Strand har ca 5 500 invånare med en jämnare åldersfördelning än övriga Stockholm. Det finns ca 2400 lägenheter i flerbostadshus och ca 300 småhus. Fördelningen mellan upplåtelseform är relativt jämn, allmännyttan har 56% av bostäderna i flerfamiljshus och bostadsrättsföreningar 42%. Familjebostäder är det enda allmännyttiga bostadsbolaget i Farsta Strand och har 14 fastigheter på tomträtt som omfattar 1219 bostäder. Lägenhetsfördelningen är jämn med en viss tyngdpunkt på 3 rok.

Idrott

I Söderortsvisionen uttrycks att Farsta stadsdelområde ska utgöra navet för idrott och hälsa i Stockholm 2030. Det ska finnas en tydlig idrottsprofil som ska genomsyra hela Farsta från förskolan och genom livet. Farsta är idag, i relation

till övriga staden, väl försett med idrottshallar och idrottsplaner. Farsta IP är den största idrottsanläggningen inom området, med en 11-manna konstgräsplan, rundbana med allvädersbeläggning, ishall, två sporthallar och utegym. Det är Ca 2 km från Farsta Strand till Farsta IP.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik är mycket bra i Farsta Strand, man har både tunnelbana och pendeltåg inom några minuters promenadavstånd. Pendeltåget till t-centralen tar 16 minuter och Älvsjö station nås på 6 minuter. Det finns fina cykelvägar både mot Farsta centrum och in mot staden. Till Skanstull tar det knappt 40 minuter att cykla.

Service

Det finns både förskolor och grundskolor i närområdet. Vid Stig Trenters torg, där tunnelbanestationen är, finns en mindre centrum bildning med några kommersiella lokaler, det finns även några kommersiella lokaler inom Familjebostäders fastighet Kymmendö 3 vid torget på Brunskogsbacken.

Rekreation

Farsta Strand ligger mycket nära sjön Magelungen som har höga rekreativvärden med vackra vyer och fina promenadstråk mot Farsta gård, Farsta IP samt Farstanäset. Det finns flera lekparkar och en parklek i närområdet.

Boendedialog

Det finns ett bra underlag kring vad de boende i Farsta Strand tycker om sitt område från boendedialogen som genomfördes av de kommunala bolagen, Stockholm Stad och hyresgästföreningen år 2010. I den framgår att de boende i området bland annat uppskattar att kommunikationen är bra och frekventa, närheten till natur och vatten, Familjebostäder som hyresvärd, upprustningen som då pågick, att området inte har så mycket trafik och att man uppskattar lekparkerna och parkleken. Vidare var de boende positiva till kyrkan, att det fanns mycket aktiviteter för barn samt närheten till grundskolor och förskolor. Några saker som inte fick så bra betyg var att man saknar service, man är orolig att naturområden exploateras, man önskar fler parkeringsplatser, belysning kring parker och vissa gångbanor var dåliga och att det var lång dagiskö.

Många, framförallt trygghetshöjande åtgärder, har Familjebostäder sedan dess genomfört och med en större nyproduktion kan förhoppningsvis serviceutbudet öka och stråk som idag är obebodda kan bli tryggare genom ny bebyggelse. Familjebostäder har under senare år genomfört en omfattande renovering av fastigheterna i Farsta Strand där fasader tilläggsisolerats, putsas om, fönster byts till mer energieffektiva fönster och balkonger och loftgångar har fått ett lyft och ett modernt uttryck med glaspardier.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Projektutvecklingsavdelningen ska genom projekt Bjurö producera cirka 220 lägenheter till en kostnad som uppgår till ca 542 mkr. Projektet ska byggstarta Q3 2018.

Projektets lägenhetsfördelning är inte fastställd i detta skede utan kommer att tas fram i det fortsatta arbetet. I Farsta Strand är lägenhetsfördelningen i det befintliga beståndet relativt jämn både i vårt egna bestånd och i närliggande område. Målsättningen för projektet föreslås bli att ha en variation av storlekar från 1 rok till 5 rok.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2015-12-01
<i>Kommunfullmäktiges godkännande av inriktningen</i>	Q1 2016
Projektering	Q1 2018
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Q1 2018
<i>Prel. Genomförandebeslut Kommunfullmäktige</i>	Q2 2018
Prel. Upphandling	Q2 2018
Prel. Byggstart	Q3 2018
Prel. Inflyttning	2021

EKONOMI

Två kalkyler har tagits fram, en för vanliga flerbostadshus och en för Stockholmshusen. Total produktionskostnad om 542 mnkr inkl. moms, uppskattas då enligt förutsättningar ovan, till ca 35 000 kr/kvm BOA¹ i 2015-års penningvärde för flerbostadshusen och ca 29 000 kr/kvm BOA² i 2015-års penningvärde för Stockholmshusen. Kalkylen för vanliga flerbostadshus bygger på erfarenhetsciffror och är utifrån Familjebostäders erfarenhetstal från tidigare nybyggnadsprojekt en fullt realistisk produktionskostnad. Kalkylen för Stockholmshusen bygger på förutsättningen i upphandlingen av Stockholmshusen som har en riktkostnad på 28 000 kr/BOA total produktionskostnad, dock har i kalkylen hänsyn tagits till att det finns risk för ökade kostnader så produktionskostnaden har antagits bli något högre.

Erforderlig normhyra³ för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1700 kr/kvm BOA, år för vanliga flerbostadshus och 1600 kr/kvm BOA, år för Stockholmshusen. Detta är en realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

¹ bostadsarea

² bostadsarea

³ 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.

Poster	Kostnad i SEK	Kommentarer
Köpeskilling	-	Tomträtt
Utvecklingskostnader	20 mnkr	
Rivning/sanering	-	Ej aktuellt
Exploateringskostnader	-	Tomträtt
Byggnation	522 mnkr	
Summa	542 mnkr	Produktionskostnad inkl moms

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

MILJÖ

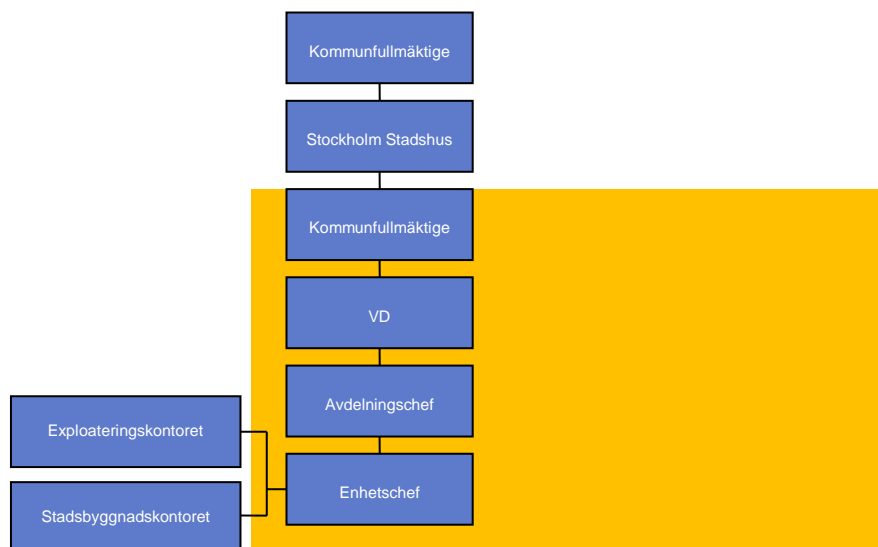
Projektet kommer att projekteras för att nå miljöklassning silver.

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

RISKER

Såsom med de flesta nyproduktionsprojekt riskerar det att bli opinion mot den nya bebyggelsen, då främst från de boende i närheten som påverkas under utbyggnaden men också på längre sikt. Det är viktigt hur projektet kommuniceras men då det under detaljplaneskedet är Stadsbyggnadskontoret som äger processen och fattar besluten bör vi göra det i nära samarbete med deras kommunikation.

ORGANISATION



Ärendets beredning

Ärendet har beretts av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Familjebostäder kan med projektet, Bjurö, tillskapa 220 nya hyresrätter i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgänglighet till allmänna kommunikationer där en nyproduktion samtidigt kan bidra positivt till stadsdelens utveckling. En nyproduktion i Farsta Strand ligger väl i linje med bolagets uppdrag och Stadens ambitioner i översiktsplanen för Stockholm och Stadens program "Program för Tyngdpunkt Farsta".

Nyproduktionen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder har flera fastigheter i närheten.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta Strand bedöms projektet uppnå ett positivt resultat.

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl vanliga flerbostadshus
3. Bilaga Investeringskalkyl Stockholmshus

Bilaga 1. Bild material

