

Styrelseärende

ÄRENDE NR 9

DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2018-10-09

DNR 2018/1176



KONTAKT

Björn Sjölander

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 08-737 24 58

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Väddö, Farsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Väddö, som omfattar 87 bostäder till en total produktionskostnad om 235,9 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens mål om 40 000 nya bostäder till år 2020. Projektet utgör en del av bolagets mål att successivt öka bostadsproduktionen till 1000 lägenheter per år. Bolaget kan med projektet, Väddö, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Väddö omfattar totalt nybyggnation av ca 87 bostäder till en total produktionskostnad om 235,9 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under våren 2019 med ett förväntat färdigställande under våren 2021. Statligt investeringsstöd kommer att sökas för projektet. Projektet ingick som en del av tidigare inriktningsbeslut om ca 130 lägenheter inom projektet Sunneplan och Dalarö (Styrelsebeslut 2014-04-14, KF 2014-12-15). Nu föreslås projektet delas i två delar och Väddö (Sunneplan) samt Dalarö drivs vidare som separata projekt för att underlätta en ansökan om statligt investeringsstöd.

OMFATTNING

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
87	6	38



Projektbakgrund

Redan våren 2014 markanvisades området vid Sunneplan, Kristinehamnsgatan samt Kilsgatan (Dalarö) till Familjebostäder då bolaget redan tidigare har tomträtter i närbelägna fastigheter. När Stockholmshus-projektet initierades bestämdes att placera Stockholmshus på dessa två platser som ligger cirka 300 meter ifrån varandra. Detaljplanen antogs i december 2017 och överklagades i januari 2018 och väntas vinna laga kraft hösten 2018.

Farsta är i översiktsplanen utpekad som ett av bolagets tyngdpunktsområden och ett program för området antogs i juni 2016. I programmet föreslås nästan en dubbling av antalet bostäder i området – dagens ca 10 000 bostäder föreslås utökas med drygt 8000 nya bostäder. Projektet stämmer väl överens med intentionerna i översiktsplanen och områdesprogrammet.

På marken finns idag uttjänta lokaler som kommer att delvis ersättas inom ramen för denna nyproduktion. I bottenvåningen på ett hus kommer lokaler inrättas dit delar av befintlig verksamhet flyttar.

Geografiskt område



Projektet ligger mittemellan Farsta tunnelbanestation och Farsta Strands pendeltågstation. Tunnelbanan tar 23 minuter till T-centralen och pendeltåget 16 minuter och Älvsjö station nås på 6 minuter. Det finns cykelvägar både mot Farsta centrum och in mot staden. I Farsta centrum finns en centrumanläggning med ett stort utbud av samhällelig och kommersiell service.

I området finns goda rekreativvärden i parkområdena och fina promenadstråk. Det finns flera lekparkar, förskolor och grundskolor i området.



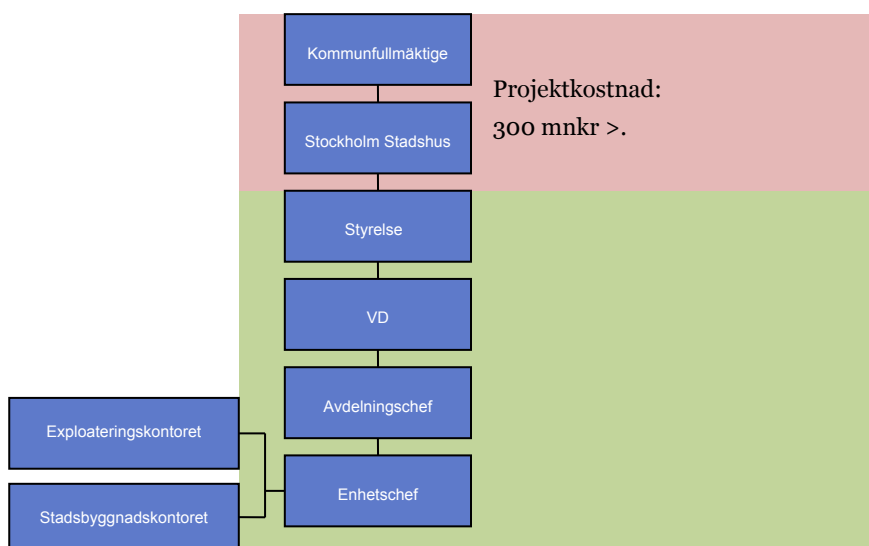
Produktutformning

Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1 RoK	-	-
2 RoK	32	37
3 RoK	34	39
4 RoK	21	24
5 RoK	-	-
Lokaler	-	-
Totalt:	87	100 %

Farsta har ca 58.000 invånare med en relativt jämn åldersfördelning. Det finns ca 22.000 lägenheter i flerbostadshus och ca 4.530 småhus. Fördelningen mellan ägarkategorierna i flerbostadsbeståndet är - allmännyttan 46%, övriga hyresrätter 14% och bostadsrättsföreningar 40%. Lägenhetsfördelningen i området är relativt jämn mellan 1:or, 2:or och 3:or med en lägre andel fyror och femmor. Familjebostäder har 29 fastigheter på tomträtt i Farsta som omfattar 1827 bostäder.

De bostäder som tagits fram i projektet är Stockholmshusens koncepthus där lamellhusen innehåller yteffektiva 2:or, 3:or och 4:or.

Organisation



Tidplan

Milstöple	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	2014-05-27
Markanvisning	2014-04-03
Genomförandebeslut	Q4 2018
Byggstart	Q1 2019
Inflyttning	Q2 2021
Slutredovisning	Q2 2021

Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 235,9 mnkr inkl. moms i 2018-års penningvärde, augusti månad. Med förväntade hyresnivåer och aktuellt marknadsmässigt beräknat avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta uppnås ett positivt resultat, se projektkalkyl i bilaga 1 (sekretess). Det finns inga ekonomiska marginaler i projektet för att parera negativa händelser eller utfall, se vidare nedan under projektrisker. Projektet är kalkylerat med en normhyresnivå som klarar gränsen för att kunna ansöka om statligt investeringsstöd.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram och allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen. Målsättningen för projektet är att fastigheten ska projekteras för miljöbyggnad silver. Uppföljning av miljökrav sker löpande och avsteg dokumenteras.

PROJEKTRISKER

Överklagande: 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. Då ett antal gratis kommunala parkeringsplatser kommer att försvinna kan det leda till irritation. Området anses i övrigt vara välförsett med parkeringsplatser och garage.

Arbetsplatsen: Arbetsplatsen ligger i anslutning till ett gångstråk som leder till Farsta Centrum där allmänheten passerar och särskilda avspärrningar och separeringsåtgärder måste vidtas.

Kostnadsläge: Projektets budget bygger på kostnadsläget i augusti 2018, aktuell tidplan samt av projektet kända förutsättningar. Marginaler för en fortsatt hög kostnadsutveckling för byggtreprenader finns inte i projektet utan skulle, om det blir verklighet, kunna medföra ett nedskrivningsbehov. Med anledning av detta kommer extra resurser avsättas för löpande ekonomiuppföljning.

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas för att säkerställa identifiering av intressenter och för projektet väsentliga frågor.

Rapportering

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Bolagets analys och bedömning

För bolaget är det glädjande att uppföra 87 hyresrätter och 6 lokaler i Stockholmshus i Farsta. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg. Bolaget har dock betonat projektriskerna avseende ekonomi eftersom marginalerna är små.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)