

Styrelseärende

ÄRENDE NR 8

DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2018-10-09

DNR FB 2018/1175

KONTAKT

Björn Sjölander

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 08-737 24 58

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Bjurö etapp 1, Farsta Strand

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Bjurö, som omfattar 92 bostäder till en total produktionskostnad om 223,6 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, Bjurö, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Bjurö omfattar totalt nybyggnation av ca 92 bostäder till en total produktionskostnad om 223,6 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under vintern 2019 med ett förväntat färdigställande under våren 2021. Statligt investeringsstöd kommer att sökas för projektet. Projektet ingick som en del av tidigare inriktningsbeslut inom projektet Bjurö om ca 220 lägenheter varav 90 som stockholmshus (Styrelsebeslut 2015-11-14, KF 2016-05-16). Nu föreslås projektet delas i två delar och drivas som två separata projekt där etapp 1 drivs vidare inom satsningen på stockholmshusen, vilket underlättar en ansökan om statligt investeringsstöd.

OMFATTNING

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
92	0	2



Projektbakgrund

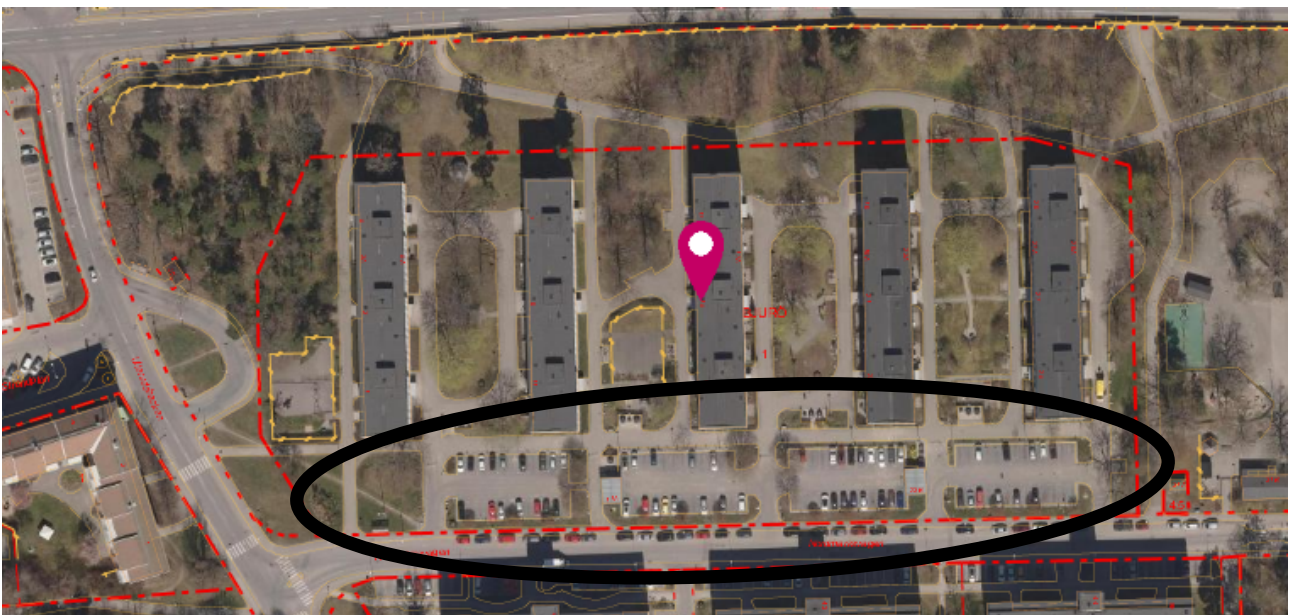
Våren 2013 presenterade Familjebostäder ett förslag på en förtätning i Farsta Strand för tjänstemän inom trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. Responsten var generellt positiv och projektet markanvisades hösten 2015. Därefter har förslaget omarbetats och sommaren 2016 delades projektet upp i två etapper eftersom utredningar drog ut på tiden och etappen innehållande Stockholmshus skulle ha en kortare tidplan. Denna projektplan är för etapp 1 vilken omfattar 90 lägenheter i Stockholmshus.

Farsta är i översiktsplanen utpekad som ett tyngdpunktsområde för vilket ett program, ”Program för tyngdpunkt Farsta” 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. Farsta Strand har inte varit direkt föremål för utredning i programmet, men ingår i programområdet och det finns behov av att stärka kopplingen mellan Farsta Centrum och Farsta Strand. Magelungsvägen föreslås få en ny utformning, som ger den mindre karaktär av genomfartsgata och mer stadsgata.

Geografiskt område

Tillgången till kollektivtrafik är mycket bra i Farsta Strand, där finns 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.

Vid Stig Trenters torg, där tunnelbanestationen är, finns en mindre centrumbildning med några kommersiella lokaler. Det finns även några kommersiella lokaler inom Familjebostäders fastighet Kymmendö 3 vid torget på Brunskogsbacken. Där planeras det ena huset att rivas och ge plats för ett nytt bostadshus. Farsta Strand ligger mycket nära sjön Magelungen som har goda rekreativsvärden med vackra vyer och fina promenadstråk mot Farsta gård, Farsta IP samt Farstanäset. Det finns flera lekparkar och en parklek i närområdet. Det finns även förskolor och grundskolor i området.



Produktutformning

Objektstyp	Antal [st.]	Area [m ²]
1 RoK	-	-
2 RoK	48	2642
3 RoK	44	3284
4 RoK	-	-
5 RoK	-	-
Lokaler	-	-
Totalt:	92	5926

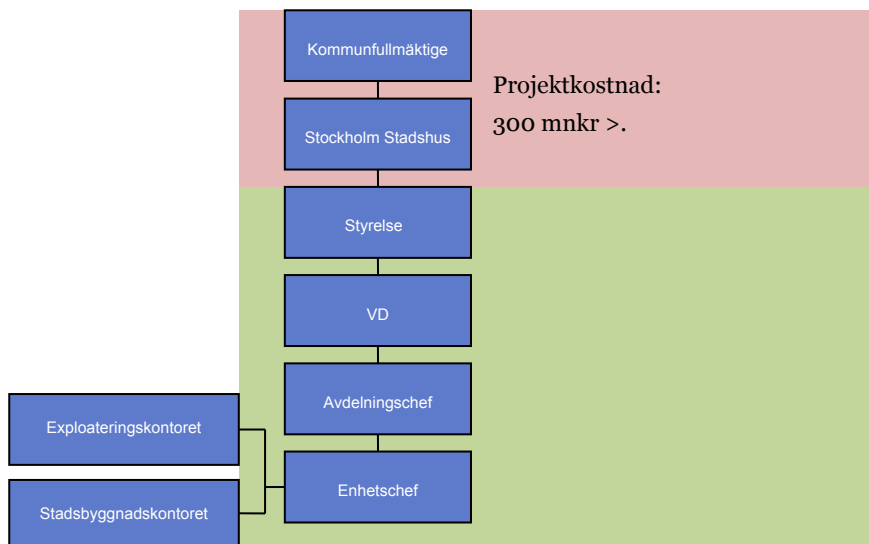
Projektet Bjurö syftar till uppförandet av 92 lägenheter i fyra punkthus som alla är 6 våningar höga. Punkthusen ställs på rad längs Nordmarksvägen på den befintliga markparkeringen inom kvarteret Bjurö. Markförhållandena på platsen gör det kostnadsmässigt omöjligt att anlägga garage för att ersätta de befintliga parkeringsplatser som projektet tar i anspråk. Det är inte heller kostnadsmässigt effektivt att göra parkeringsköp i det garage som Stockholm Parkering uppför i närheten. Den ursprungliga planen om att inrymma 70 parkeringsplatser i ett garage har därför ersatts med en lösning där befintliga parkeringsplatser ersätts med ny markparkering och att de 43

parkeringsplatserna för de tillkommande lägenheterna ersätts med mobilitetsåtgärder. Genom dessa åtgärder, vilka föreslås i Pilotprojekt för mobilitet inom Stockholmshusen, motiveras det reducerade parkeringstalet. Grundidén med mobilitetstjänsterna är att utgå från brukarens behov och underlätta hållbara val för såväl individ som samhället i stort. Med mobilitetstjänster får hyresgästerna tillgång till mobilitetslösningar utan eget ägande. Tillgång till kollektivtrafik är ryggraden i systemet med mobilitetstjänster och en nära anslutning till kollektivtrafik är en förutsättning för att kunna ersätta bilparkering med andra lösningar.

Bilden nedan visar de mobilitetstjänster som tillsammans utgör det paket som Pilotprojekt för mobilitet inom Stockholmshusen beskriver. Alla tjänster kommer inte införas överallt och utförligare beskrivningar om vad mobilitetstjänsterna innebär för detta projekt är under framtagande.



Organisation



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Inrikttningsbeslut	2015-12-01
Markanvisning	2015-11-12
Genomförande	Q4 2018
Byggstart	Q1 2019
Byggavslut	Q1 2021
Slutredovisning	Q1 2021

Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 223,6 mnkr inkl. moms i 2018-års penningvärde, augusti månad. Med förväntade hyresnivåer och aktuellt marknadsmässigt beräknat avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta Strand 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

Markförutsättningar: Marken som ska bebyggas är gammal sjöbotten vilket gör det kostnadsmässigt omöjligt att anlägga garage för att ersätta befintliga parkeringsplatser som är belägna på den plats som ska bebyggas. Det har också visat sig allt för kostnadsdrivande att köpa parkeringsplatser i Stockholm Parkerings garage som ska uppföras i närheten. Med anledning av det kommer bolaget att anlägga 101 markparkeringsplatser i området, i första hand som ersättning för den markparkering som bebyggs med bostäder. För tillkommande fastigheter skapas istället lösningar för mobilitetstjänster inom projektet.

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

I direkt närhet till projektet har Familjebostäder befintliga hyresgäster som berörs av den nya bebyggelsen uttryckt sin oro, bland annat över att bolaget i samband med projektet tar en stor andel markparkering i anspråk. Hyresgästbrev och andra insatser planeras tillsammans med kommunikationsavdelningen.

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 92 hyresrätter i Stockholmshus i Farsta Strand. 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)