



3/2014

Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
AB Familjebostäder

(556035-0067)

Tisdagen den 8 april 2014

kl 08.15

Närvarande:**Styrelseledamöter**

Jonas Nilsson (M), ordförande
Ann-Margarethe Livh (V), vice ordförande
Emilia Bjuggren (S)
Bertil Johansson (M)
Peter Lundberg (M)
Abit Dündar (FP)
Elina Åberg (MP)

Suppleanter

Azad Hassan (S) (tjg)
Lars-Erik Backman (V)
Ida Karlbohm (M)
Filip Solsjö (M)
Hans Tjernström (C)

Verkställande direktör

Magdalena Bosson

Övriga

Lars Björk, Ulla Ritzén, Erica Lawesson, Håkan
Siggelin och Frank Strand från bolaget, Hans Classon
från revisionskontoret, lekmannarevisorn Sven
Lindeberg och lekmannarevisorssuppleanten Amanj
Mala-Ali

Sekreterare

Annika Hejde Palm

Antecknades att mötet ägde rum på bolagets huvudkontor, Hammarby Fabriksväg
67.

§ 16. Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion
av bostäder Årstastråket DP 1 / Dnr 2014/0410-3.2.3

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören.

Styrelsen beslöt följande:

1. Godkänna inriktningen av nybyggnad i projektet Årstastråket dp 1 som omfattas av detaljplaner för bostäder för 490 miljoner kronor
2. Hemställa att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av nybyggnad av bostäder i Familjebostäders delar av projektet Årstastråket dp 1 för 490 miljoner konor.
3. Uppdra åt verkställande direktören att träffa de andra avtal och vidta de övriga åtgärder som erfordras för att verkställa beslutet.

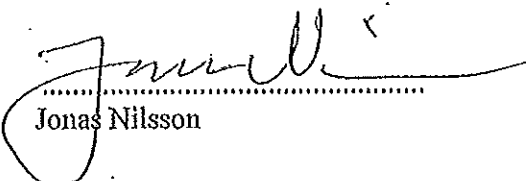
Ledamoten Elina Åberg (MP) avgav följande särskilda uttalande:

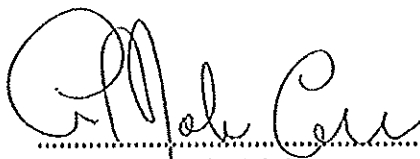
Det är positivt att bolaget bygger nya hyresrätter. I detta projekt är det beklagligt att noll av de 186 lägenheterna är ettor. Små lägenheter som är möjliga för unga och studenter att efterfråga borde integreras i projektet.

Vid protokollet

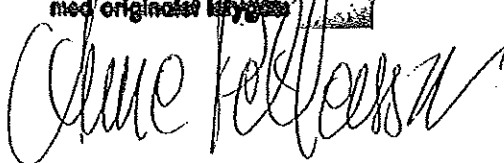

Annika Hejde Palm

Justeras


Jonas Nilsson


Ann-Margarethe Livh

Fotokopians överensstämmer
med originalet tryckt





Handläggare
Madeleine Schärman
08 – 737 22 31

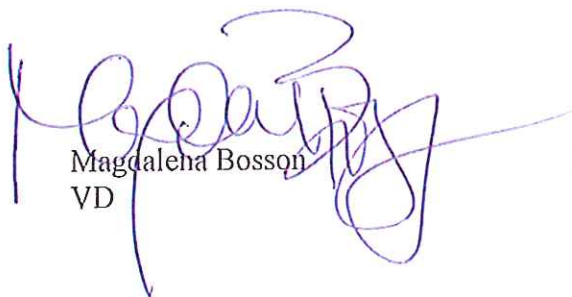
Styrelseärende
2014-04-08
Ärende nr 16
Dnr 2014/0410-3.2.3
2014-03-26

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder Årstastråket DP 1

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Godkänna inriktningen av nybyggnad i projektet Årstastråket dp 1 som omfattas av detaljplaner för bostäder för 490 miljoner kronor.
2. Hemställa att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av nybyggnad av bostäder i Familjebostäders delar av projektet Årstastråket dp 1 för 490 miljoner kronor.
3. Uppdra åt verkställande direktören att träffa de andra avtal och vidta de övriga åtgärder som erfordras för att verkställa beslutet.



Magdalena Bosson
VD



Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Familjebostäder ämnar uppföra cirka 186 hyresrätter inom stadsutvecklingsprojektet Årstastråket (Dp 2007-36738-54). Projektet är inom den första etappen av sammanlagt tre och vid sidan av bolaget bygger JM AB och SBC Bo bostadsrätter inom samma etapp. Detaljplanen vann laga kraft i december 2013.

Byggstart av huskroppar är planerad till kvartal 1 2014 men då bostadsbyggnation på platsen förutsätter markarbeten längs med tvärbanan startar projektet redan under 2014 med dessa byggnationer. En första inflyttning är planerad till slutet av 2016.

Antalet lägenheter är i programhandlingen uppgiven till 186 stycken med en fördelning från 2-5 rum och kök. Den fortsatta projekteringen kommer att ange exakt antal lägenheter och fördelning. Stadsdelsförvaltningen Enskede Årsta Vantör har visat intresse för LSS-boende inom fastigheten vilket även detta kan komma att påverka lägenhetsfördelningen.

Årstastråket är utpekad i översiktsplanen Promenadstaden som ett viktigt samband att förstärka med bostadsbyggnation. Med Familjebostäders nuvarande fastighetsbestånd om cirka 650 lägenheter i området Årsta uppförs föreslagen nyproduktion i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Årsta bedöms projektet uppnå ett positivt resultat.

Med förelagt ärende ber Familjebostäder om inriktningsbeslut för nyproduktion längs med Årstastråket. Vid ett inriktningsbeslut går bolaget vidare med projekteringen för nyproduktionen och förelägger därefter styrelsen med ett genomförandebeslut.

Total projektkostnad uppgår till 490 Mkr (varav markarbeten 35 Mkr).

Bakgrund

Familjebostäder har i uppdrag i linje med Vision 2030 att bidra till att fler hyresrätter byggs i Stockholm. För att uppnå målet om minst 500 nya lägenheter per år behöver bolaget försäkra sig om tillskott av byggbar mark genom såväl markanvisningar som genom förvärv.

Familjebostäder tecknade 2001 markanvisningsavtal för att tillsammans med JM AB och SBC Bo utveckla bostäder inom Årsta 1:1 för ett område om 48.000m². Bolagen ska enligt avtalet med Staden fördela markområdet så att vardera bolag får 1/3 av 1.000 lägenheter vardera. Årstastråket etapp 1, detaljplan Dp 2007-36738-54 har i december 2013 vunnit laga kraft. För Familjebostäders del rör denna detaljplan ca 180 stycken lägenheter och 2 stycken lokaler.

Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av projektutvecklingsavdelningen.

Ärendet

Bolaget har för avsikt att bygga cirka 186 hyresrätter och två lokaler inom detaljplanen som är den första av sammanlagt tre för området. Bolaget äger och förvaltar i dagsläget sammantaget 651 hyresrätter i Årsta samt även Årsta Centrum.

Mål och syfte

Målsättningen med projektet är att erbjuda bostadsmarknaden i Stockholm cirka 186 nya hyresrätter att förvaltas och ägas av Familjebostäder.

Med projektet omvandlas byggbar mark i attraktivt läge till stad med bostäder, lokaler och stadsgator.

Området

Stockholms stad planerar för sammantaget cirka 2 000 nya bostäder i stadsutvecklingsområdet. Bebyggelsen har gjorts möjlig genom att kraftledningen som går genom området har lagts i en tunnel. Sedan Södra länken öppnades 2004 har trafiken i området minskat och det som tidigare varit gatumark är idag mark med bostadspotential.

Området 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.

Närheten till både innerstaden och grönområden som Årstafältet, Årsta skog och Årsta gård gör området attraktivt tillika närheten till Årstaviken. Med bostadsutvecklingen omvandlas Johanneshovsvägens breda vägområde till en stadsgata med plats för gång- och cykelbanor, trädplantering, bilkörfält och kantstensparkering. Entréer ut mot gatan och mindre butiker tillskapar en levande och trygg stadsmiljö och de nya husen utformas med omtanke om Årstas befintliga bebyggelse.

Detaljplan etapp 1

Årstastråket etapp 1, Dp 2007-36738-54, har i december 2013 vunnit laga kraft. Vid sidan av Familjebostäder är JM AB och SBC Bo byggherrar i denna etapp.

Bebyggelsen i planområdet ansluter till största delen till parallellställda smalhus från 40- och 50-talen som är anpassade till terräng och växtlighet. Söder om tvärbanan består den befintliga bebyggelsen av storskaliga punkt- och lamellhus från 60-talet. Ett industri- och verksamhetsområde ligger mellan tvärbana, Johanneshovsvägen och Bolidenvägen upp vid Bolidenplan.

Det nyproducerade långsmala kvarteret längs Johanneshovsvägen innehåller bostäder och ger möjlighet till verksamhet i bottenvåningen i delarna närmast rondellen i väster samt vid tvärbanans hållplats vid Linde. 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.

De nya kvarteren 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. Gatufasaden tänks i en mörkgrå kulör, ev tegel, med gavelfasaderna som kulörta element. Gårdarnas balkongklädda fasader bär också kulör.

Kollektivtrafik

Programområdet är redan idag väl försett med kollektivtrafik. Genom hela området går tvärbanan som i öster ansluter till tunnelbanan vid Globen och i väster ansluter till pendeltåget vid Årstaberg. Busstrafik går längs Johanneshovsvägen, Bolidenvägen och Sandfjärdsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Cykeltrafiken längs Johanneshovsvägen är idag intensiv i rusningstrafik och kommer inte att minska med den nya bebyggelsen. Därför kommer det att anläggas cykelbanor på både norra och södra sidan av Johanneshovsvägen samt på båda sidor av Bolidenvägen.

Trafik och parkering

Årstastråket innefattar Johanneshovsvägen från Bolidenplan till Årstafältet, Bolidenvägen, Årstavägen samt nya "spårväggsgator" invid tvärbanan till Valla Torg. Genom att Tvärbanan integreras bättre i området och befintligt gatunät kompletteras med nya gator förbättras kontakten mellan Årstas olika stadsdelar.

Då programområdet har mycket begränsade markytor krävs att det mesta av parkeringsbehovet löses i garage under den nya bebyggelsen. Utöver garage kommer viss parkering att ske längs med kantsten.

Parker och natur

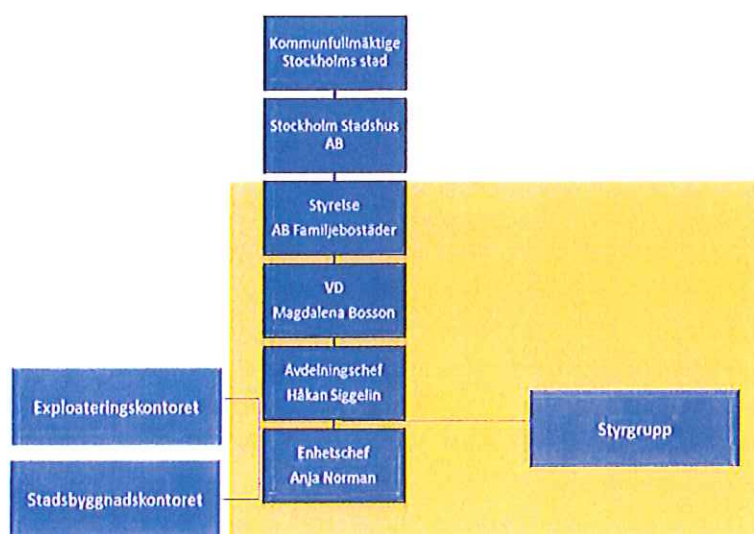
Stadsdelen Årsta är väl försedd med friområden, stadsdels- och kvartersparker för vistelse. Parkerna ligger relativt jämnt fördelade i bebyggelsen och inom goda avstånd. Den naturliga vegetationen består till största delen av hällmarkstallskog och parkerna har en naturliknande karaktär.

Familjebostäders nyproduktion Antalet lägenheter uppges i programhandlingen till 186 stycken med en fördelning från 2-5 rum och kök. Den fortsatta projekteringen kommer att ange exakt antal lägenheter och fördelning.

Stadsdelsförvaltningen Enskede Årsta Vantör har visat intresse för LSS-boende inom fastigheten vilket även detta kan komma att påverka lägenhetsfördelningen.

Byggstart av huskroppar är planerad till kvartal 1 2015 men då bostadsbyggnation på platsen förutsätter markarbeten längs med tvärbanan startar projektet redan under 2014 med dessa byggnationer. En första inflyttning är planerad till slutet av 2016.

Organisation



Tidplan

Lagakraftvunnen detaljplan	December 2013
Inriktningsbeslut byggnation av Familjebostäders styrelse	8 April 2014
Kommunfullmäktiges godkännande av inriktning av byggnation	29 september 2014
Genomförandebeslut byggnation av Familjebostäders styrelse	September 2014
Genomförandebeslut byggnation av Kommunfullmäktiges	Prel. Nov 2014
Projektering genomförande	2015-2017
Upphandling byggproduktion	Prel. Q1 2015
Byggproduktion	Q1 2015
Inflyttning	Prel. Q3 2016

Risker

Familjebostäders byggnation förutsätter omledning av en stor vattenledning belägen på fastigheten. Omledningen är planerad genomföras i januari 2015 men eventuella förändringar i den tidsplanen skulle komma att påverka tidsplanen för bolagets nyproduktion.

Fastigheten ligger i nära anslutning till tvärbanan vilket uppställer krav på bland annat försiktig bergschakt vilket tar längre tid i anspråk att utföra.

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.

Ekonomi

Baserat på produktionskostnaden om 455 miljoner kronor samt Familjebostäders exploateringskostnader i form av markarbeten längs med tvärbanan har i exploateringskalkyl produktionskostnaden beräknats till 33 000 kr/m² i dagens penningvärde. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Årsta uppnås ett positivt resultat. Direktavkastningen bedöms till cirka 4,5% procent.

		Kommentarer
Produktionskostnad	455 mkr	
Exploateringskostnader	35 mkr	Markarbeten längs med tvärbanan.
Summa	490 mkr	Total produktionskostnad

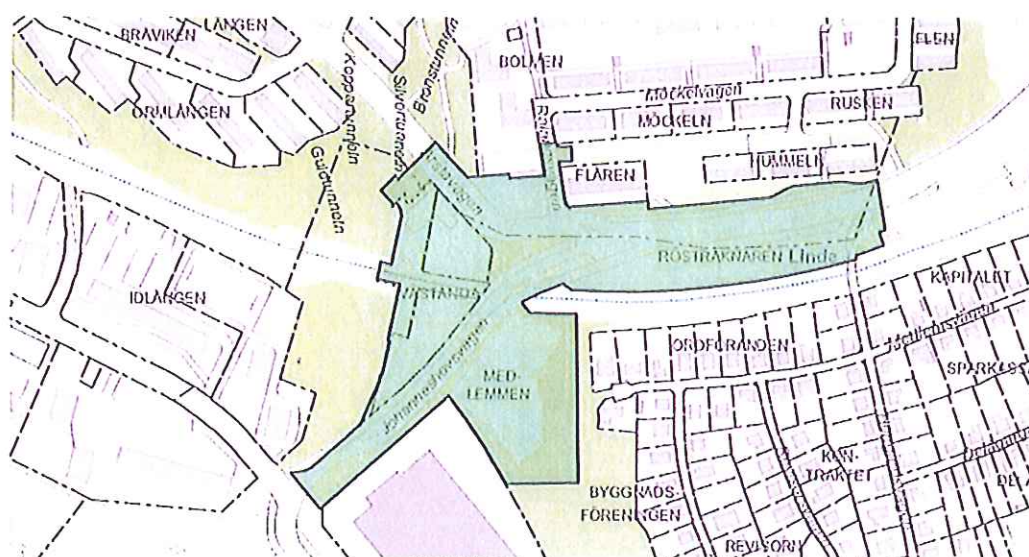
Bolagets bedömning

Årstastråket är utpekad i översiktsplanen Promenadstaden som ett viktigt samband att förstärka med bostadsbyggnation. Med ett kollektivtrafikhärläge har platsen god bostadspotential. Med Familjebostäders nuvarande fastighetsbestånd om cirka 650 lägenheter i området Årsta uppförs nyproduktionen i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge. Med en beräknad produktionskostnad om 33 000 kr/m² (dagens penningvärde) och med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Årsta bedöms projektet uppnå ett positivt resultat.

Bildmaterial



Årstastråket, illustration- visionsflygbild



Detaljplan Årstastråket DP 1



Vy från Johanneshovsvägen



Vy över DP 1