

HandläggareStadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758
SLK: Ebba Agerman
Telefon: 08-508 29 790**Till**Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

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

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms
Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 375 hyreslägenheter
varav ca 100 studentbostäder i kv. Länsmannen, till en total
investeringsutgift om 750 mnkr inkl. moms godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av ca 375 hyreslägenheter
varav ca 100 studentbostäder i kv. Länsmannen till en total
investeringsutgift om 750 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Lars Rådch
StadsdirektörIngela Lindh
VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Länsmannen omfattar nybyggnation av ca 275 lägenheter och ca
100 studentbostäder i kvarteret Länsmannen i Gamla Enskede, till
en total investeringsutgift om 750 mnkr inkl. moms.

Projektet planeras för en möjlig byggstart i slutet av 2017 och ett
färdigställande i slutet av år 2020.

Ärendets beredning

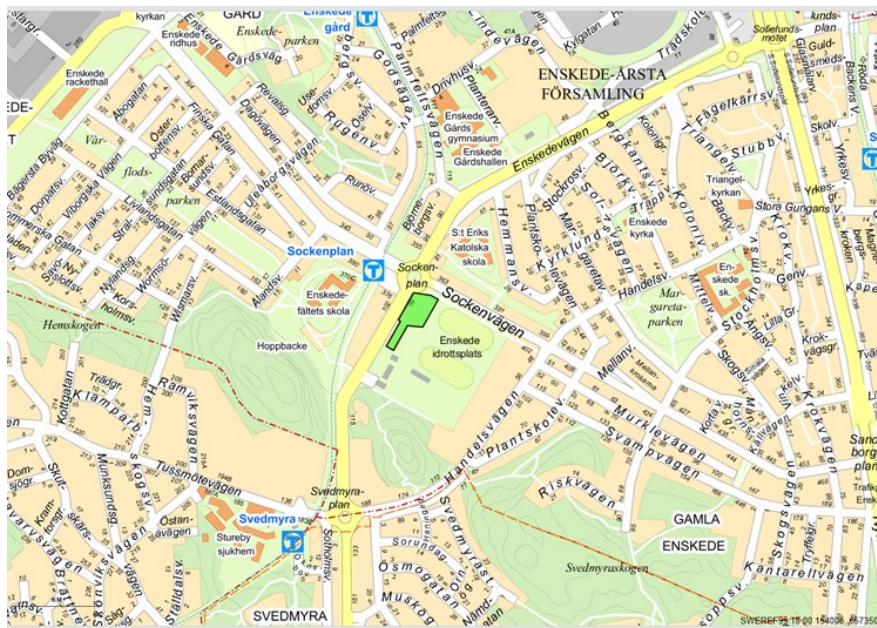
Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med Stadsledningskontoret.

Ärendet

Bakgrund

Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030, varav 40 000 fram till år 2020. Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att 2017 trappa upp byggtakten ytterligare till 1 000 bostäder per år 2019. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till hyresbostäder som är tillgängliga för alla och där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras.

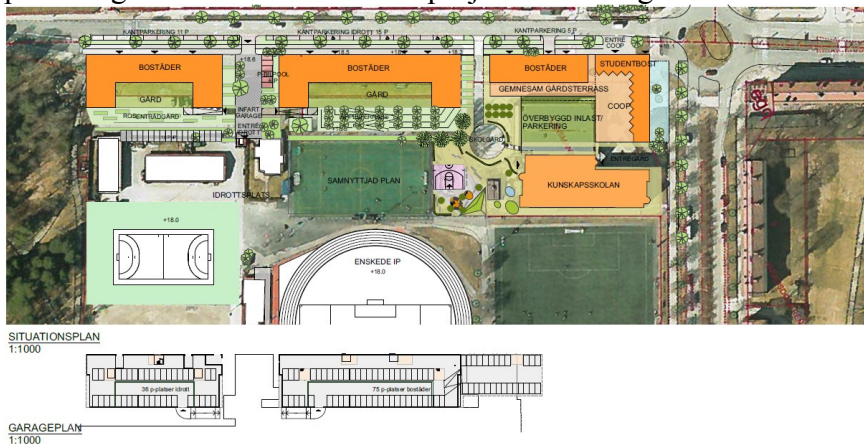
AB Familjebostäder har sedan den 27 augusti 2009 varit tomträttsinnehavare av Länsmannen 1 i Enskede som då överläts från AB Svenska Bostäder. Tomträtten är belägen vid Enskedevägen, intill Enskede IP och ca 100 meter från Sockenplans tunnelbanestation. Inom tomträtten finns en kontorsbyggnad som i dagsläget är uthyrd till Kunskapsskolan, en butikslokal som är uthyrd till Coop och en markparkeringsyta som är arrenderad till Stockholms Parkering.



Fastighetens placering i Enskede, se grön markering.

Projektet

AB Familjebostäder sökte i juni 2012, tillsammans med JM, markanvisning inom bl. a. Länsmannen 1. Initialt samarbetade Familjebostäder och JM. Markanvisningen kommer nu endast ges till Familjebostäder då exploateringskontoret bedömer att det är mer lämpligt att arbeta med en part, för att lösa idrottsplatsens parkeringsbehov i samband med projektutvecklingen.



Situationsplan kv. Länsmannen

Mål och syfte

Projektet planeras innehålla 275 hyreslägenheter och ca 100 studentbostäder. Lägenhetsfördelningen är inte fastställd, men utgångspunkten är 100 st studentlägenheter om 1 r.o.k. och i övrigt en jämn fördelning mellan 2-4 r.o.k. Projektet omfattar även 5 lokaler och 75 parkeringsplatser.



Perspektiv utmed Enskedevägen

Tidplan

Den 1 december 2015 togs ett inriktningsbeslut för projektet i AB Familjebostäders styrelse, för vidare beslut i kommunfullmäktige under våren 2016.

Under 2016- 2017 fortsätter därefter detaljplanerarbete och projektering inför genomförandebeslut som beräknas tas under slutet av 2017. Därefter följer upphandling och byggstart under början av 2018. Inflyttning beräknas ske under slutet av år 2020.

Organisation

Projektet kommer drivas av Familjebostäders projektutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder, stadsbyggnads- respektive exploateringsnämnden.

Risker

De största identifierade riskerna avser tidplanen som bl.a. beror av detaljplaneprocessen samt fördyrande omständigheter.

Tidplan/detaljplaneprocessen riskerar förlängas på grund eventuella överklaganden i planprocessen som kan förskjuta starttiden.

Det finns många intressenter på en begränsad yta, vilket kan förlänga detaljplaneprocessen och de befintliga hyresavtalen med nuvarande verksamheter kan medföra förskjutningar.

Behov av större antal garageparkeringsplatser för hyresgästers behov kan medföra ökade kostnader.

Miljö

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

Allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen och samtliga nyproduktionsprojekt projekteras med målsättning att uppnå kraven för Miljöbyggnad Silver.

Ekonomi

Två kalkyler har tagits fram, en för vanliga flerbostadshus och en för studentbostäderna.

De tidiga kalkylerna bygger på aktuell skiss med 275 lägenheter, fem uthyrningsbara lokaler samt ca 75 garageplatser och ca 100 studentbostäder.

Total produktionskostnad om 750 mnkr inkl. moms, uppskattas enligt förutsättningar ovan. Detta är utifrån Familjebostäders erfarenhetsvärden från tidigare nybyggnadsprojekt.

Erforderlig normhyra¹ för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga på mellan 1 600-1 950 kr/kvm BOA/år varav de lägre gäller studentlägenheterna.

Efter genomförd projektering kommer en uppdaterad kalkyl presenteras inför genomförandebeslut.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm och ett bidrag till att uppnå målsättningen om ett ökat bostadsbyggande samt fler studentbostäder.

Den föreslagna nyproduktionen med totalt 375 hyreslägenheter ligger väl i linje med bolagets uppdrag och stadens ambitioner i bl.a. översiktsplanen och Vision 2040 då det ligger i redan välförsörjda kollektivtrafiklägen med närhet till befintlig service.

Eftersom Familjebostäder har ett befintligt bestånd i området ger utvecklingen av projektet förvaltningsmässiga fördelar.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området bedöms projektet uppnå ett positivt resultat, men på en mycket låg nivå, vilket innebär att projektet har mycket små ekonomiska marginaler.

Stadsledningskontoret och koncernledningen måste dock poängtera att projektet är i ett tidigt skede och kalkylen därmed med stor sannolikhet kan behöva justeras avseende volymer i planerad bebyggelse och även de bedömda investeringsutgifterna. Det är därför av största vikt att Familjebostäder bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt, genom att motverka kostnadsökningar och säkerställa att förändringar motsvaras av intäkter/driftnetton. Vidare är det av vikt att bolaget säkerställer en plan för hantering av identifierade risker kopplade till

¹ 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.

detaljplaneprocessen och hantering av befintliga lokalhyresgäster, för att inför genomförandet, säkerställa utgiftsnivå och tidplan.

Byggkostnaderna har under de senaste åren stigit kraftig, vilket inte motsvarats av den generella hyresutvecklingen. Koncernledningen och stadsledningskontoret måste därför betona att Familjebostäder kontinuerligt ser över möjligheten att reducera kostnader och hantera aviserade risker under projektets planering och inför genomförandet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i nivå med jämförbara flerbostadshus i närområdet liksom bedömda hyresnivåer.

Då projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stor projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Familjebostäder
3. Nuvärdekalkyl (SEKRETESS)