

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2021/161 Ärende 6
Dnr KS 2021/1310

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 29 323

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 29 261

Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Bjurö etapp 2, Farsta Strand

Förvaltningarnas förslag till beslut

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

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Bjurö etapp 2, med en investeringsutgift om 482 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Bjurö etapp 2, med en investeringsutgift om 482 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I översiktsplanen är Farsta ett av fyra fokusområden där det är viktigt att tydliggöra och utveckla kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Magelungsvägen är särskilt utpekad och ska utvecklas till ett urbant stråk med ny bebyggelse. Att förtäta i Farsta strand går parallellt med utvecklingen av Farsta.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

Bjurö etapp 2 ingick som en del av kommunfullmäktiges inriktningsbeslut i maj 2016 för projektet Bjurö med totalt cirka 220 lägenheter till en investeringsutgift om 542 mnkr. Projektet delades efter inriktningsbeslutet 2016 till två separata projekt, vilket möjliggjorde att etapp 1 kunde ha en snabbare tidplan och även ansöka om statligt investeringsstöd. Etapp 1 bestod av 90 lägenheter

och har genomförts inom satsningen på Stockholmshuset. Dessa lägenheter färdigställdes under våren 2021. Projektet i detta ärende omfattar 159 bostäder och tre lokaler, vilket sammantaget är cirka 30 fler bostäder än i inriktningsbeslutet 2016.

AB Familjebostäder har i oktober 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna den nya inriktningen för Bjurö etapp 2, med en investeringsutgift om 482 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det ökande antalet bostäder och lokaler har en positiv effekt på projektets ekonomi genom att fler lägenheter bär de fasta kostnaderna under såväl utvecklings- som produktionsledet. Projektet är fortfarande lönsamt trots ökade investeringsutgifter för denna del av projektet. Området bedöms vara attraktivt och att det därför finns en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna den reviderade inriktningen för projektet.

Bakgrund

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. AB Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Att förtäta i Farsta strand går parallellt med utvecklingen av Farsta. I översiktsplanen är Farsta ett av fyra fokusområden där det är viktigt att tydliggöra och utveckla kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Magelungsvägen är särskilt utpekad och ska utvecklas till ett urbant stråk med ny bebyggelse.

Bjurö etapp 2 ingick som en del av kommunfullmäktiges inriktningsbeslut i maj 2016 för projektet Bjurö om cirka 220 lägenheter till en investeringsutgift om 542 mnkr. Projektet delades efter inriktningsbeslutet 2016 i två separata projekt, vilket möjliggjorde att etapp 1 kunde ha en snabbare tidplan och även ansöka om statligt investeringsstöd. Etapp 1 bestod av 90 lägenheter och har genomförts inom satsningen på Stockholmshuset. Dessa lägenheter färdigställdes och flyttades in under våren 2021. Projektet omfattar nu 159 bostäder och tre lokaler, vilket sammantaget är cirka 30 fler bostäder än i inriktningsbeslutet 2016.

AB Familjebostäder har i oktober 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut, att godkänna inriktningen för nybyggnation av 159 bostäder och tre lokaler i Bjurö etapp 2, med en investeringsutgift om 482 mnkr.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet med att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för detta projekt med bostäder och lokaler i Farsta Strand. Projektet ligger med god anslutning till kollektivtrafik, med både tunnelbana och pendeltåg inom några minuters promenadavstånd.

Stadsdelen har ett väl utbyggt cykelnät som leder till Farsta centrum och in mot stadens centrala delar. Farsta strand ligger mycket nära sjön Magelungen som har goda rekreativvärden med fina promenadstråk. I närområdet finns även fina lekparker, grundskolor och förskolor.

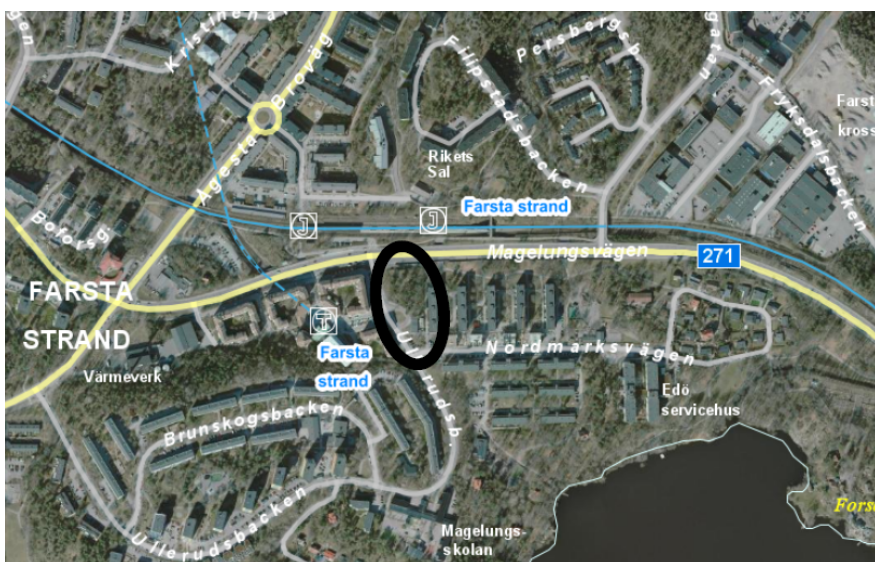
Projektet

I projektet föreslås att Familjebostäder bygger 159 lägenheter utmed Magelungsvägen och Ullerudsbacken. Den planerade bebyggelsen utgörs av två lamellhus om fem och sju våningsplan. Husen får en gemensam gård, där befintlig vegetation med värdefulla träd sparas i så stor utsträckning som möjligt.

I det lägre huset skapas en ny entré från Nordmarksvägen. Inriktningen från staden är att projektet ska innehålla en förskola. Förskolan föreslås uppföras i fyra avdelningar för cirka 70 barn. Parkering kommer att lösas genom parkeringsköp i ett parkeringshus som ska byggas i området.



Vy från Magelungsvägen



Projektets lokalisering i Farsta

AB Familjebostäder planerar för en fördelning av lägenhetsstorlekar från två till fem rum och kök, och tyngdpunkten ligger på två- och fyrrumslägenheter, vilket kompletterar områdets nuvarande utbud.

Tidplan

Genomförandebeslut planeras före sommaren år 2026. Byggstart för beräknas till kvartal fyra år 2026, med första inflyttning i slutet av 2028.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 482 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

Projektets ekonomi är beroende av att ett avtal med stadsdelsnämnden om förskola tecknas innan genomförandebeslut. Annars riskeras projektets ekonomi alternativt att ytorna måste projekteras för annan verksamhet.

Bolaget ser att området är lågt beläget med risk för översvämning. För att klara det har golvnivån höjts i förhållande till gatan, och det kommer byggas en ränna för att leda bort vattnet. Vidare har bolaget identifierat att det finns markföroreningar som ska hanteras i projektet, vilket är medräknat i bedömd investeringsutgift. Bolaget har också avsatt en riskreserv i budget.

Synpunkter och förslag

Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till bostads målet med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i söderort.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att byggkostnaden och projektets omfattning har utökats för Bjurö etapp 2 sedan projektets ursprungliga genomförandebeslut 2016, då den delen av projektet utgjorde cirka 344 mnkr. Byggkostnaden har således stigit med 138 mnkr sedan kommunfullmäktiges beslut om projektet 2016.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att det ökande antalet bostäder har en positiv effekt på projektets ekonomi genom att fler lägenheter bär de fasta kostnaderna under såväl utvecklings- som produktionsledet, och att projektet fortfarande är lönsamt trots ökade investeringsutgifter för denna del av projektet. Området bedöms vara attraktivt och att det därför finns en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna den reviderade inriktningen för projektet.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar bolaget att säkerställa att stadsdelsnämnden har ett behov av en förskola i området och inför kommande genomförandebeslut teckna en

överenskommelse med stadsdelsnämnden om att projektet ska innehålla en förskola. Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter att samtliga risker är väl utredda så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa planeringen av projektet med god beredskap för att undvika eventuella negativa avvikelser som kan uppstå inför kommande genomförandebeslut.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2021-11-29
Krister Schultz, Vice VD	2021-11-29