

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2022/24 Ärende 8
Dnr KS 2022/332

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 292 61

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheterna Vinkelspegeln, Mätkedjan och Mätstålen i Södra Fagersjö, Farsta

Förslag till beslut

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

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Södra Fagersjö, med en investeringsutgift om 731 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Södra Fagersjö, med en investeringsutgift om 731 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.

Familjebostäder har många bostäder i Fagersjö och i flera år har en förtätning diskuterats i stadsdelen. I december 2017 erhöll bolaget en markanvisning i stadsdelen om cirka 200 bostadslägenheter.

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

Projektet som föreslås i detta ärende omfattar 212 bostadslägenheter, en gruppboende med sex bostadslägenheter i ett LSS-boende samt tre lokaler till en total investeringsutgift om 731 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att projektet bidrar till bostadsområdet med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i söderort.

Området bedöms vara attraktivt och därför kommer det att finnas 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 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.

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.

Familjebostäder har många bostäder i Fagersjö och i flera år har en förtätning diskuterats i stadsdelen. I december 2017 erhöll bolaget en markanvisning i stadsdelen om cirka 200 bostadslägenheter. I planprocessen bestämdes att bolaget skulle arbeta vidare med ett område i slätten vid fastigheten Vinkelspegeln 4 och vid fastigheterna Mätkedjan 1 och 2 samt Mätstålen 2.

AB Familjebostäder har i februari 2022 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut, att godkänna inriktningen för nyproduktion i Södra Fagersjö, som omfattar 212 bostadslägenheter, sex gruppboende i ett LSS-boende och tre lokaler till en total investeringsutgift om 731 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 kommunfullmäktige ska godkänna inriktningen för ett projekt med bostäder och lokaler i södra Fagersjö. Fagersjö ligger mellan Farsta och Högdalen och är en stadsdel med cirka 3000 invånare i blandade boende- och upplåtelseformer. Flerbostadshusen är främst från 60-talet och består av både hyresrätter och bostadsrätter. Stadsdelen ligger vid sjön Magelungen omgiven av skogspartier.

Projektet

I projektet föreslås att Familjebostäder bygger 212 bostadslägenheter, en gruppboende med sex bostadslägenheter i ett LSS-boende samt tre lokaler till en total investeringsutgift om 731 mnkr.



Placering av planerade bostäder i detta projekt



Illustration

**Inriktningsbeslut gällande AB
Familjebostäders nyproduktion av bostäder
inom fastigheterna Vinkelspegeln,
Mätkedjan och Mätånalen i Södra Fagersjö,
Farsta**

Område A ligger vid Familjebostäders fastighet Vinkelspegeln 4. Den nya bebyggelsen är placerad i en slänt mot ett grönområde och en gång- och cykelväg som förbinder radhusområdet i nordväst

med skola, parklek och aktivitetshuset Mötesplatsen. Här planeras uppförandet av cirka 110 bostadslägenheter samt ett LSS-boende med sex lägenheter.

Bebyggelsen består av två huskroppar i souterräng med fyra trapphus i varje. Mot gång- och cykelvägen är husen sex våningar och mot fastigheten Vinkelspegeln 4 planeras för fyra våningar. Ett garage med 55 parkeringsplatser med infart från Ejdervägen ingår i projektet. Souterrängdelen kommer att inrymma plats för cyklar, förråd samt tekniska utrymmen.

I område B på fastigheten Mätkedjan 2 ligger idag aktivitetshuset Mötesplatsen, vilket är i stort behov av renovering. Huset planeras rivas och ersättas med ett bostadshus med lokaler för föreningsverksamhet. Bolaget undersöker möjligheter för återbruk av material vid rivning. I området planeras för ytterligare två bostadshus med totalt cirka 100 bostadslägenheter och lokaler. Husen planeras att vara mellan fyra och fem våningar med lokaler i souterräng. I huskroppen längs Ejdervägen/Havsörnsvägen kommer ett garage med 53 parkeringsplatser att uppföras.

För att möjliggöra ny bebyggelse i stadsdelen har parkeringsmark tagits i anspråk. Bolaget planerar därför att erbjuda de boende i stadsdelen mobilitetstjänster i form av bilpool samt cykelfaciliteter som lådcyklar och cykelpool.

AB Familjebostäder planerar för en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till fem rum och kök, och tyngdpunkten ligger på en- och fyrrumslägenheter. Då Fagersjö är en lugn och avskild stadsdel med stor god utemiljö är den största målgruppen barnfamiljer, men mindre lägenheter behövs också för ungdomar som vill flytta hemifrån.

Tidplan

Genomförandebeslut planeras sista kvartalet år 2024. Byggstart beräknas till kvartal ett år 2025, med inflyttning under en tvåårsperiod från slutet av år 2028.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 731 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

Bolaget konstaterar att Fagersjö består av kuperad mark och inom fastigheterna råder svåra markförhållanden. Flera mark- och

konstruktionsutredningar har genomförts, och bolaget har i investeringskalkylen tagit höjd för kostnader med hänsyn till markförhållandena. Samarbetet med geotekniker och konstruktörer kommer fortsatt vara intensivt under projektets fortsatta utveckling.

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.

Området bedöms vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Det är också positivt att det byggs lägenheter som kan inrymma de behov som finns för barnfamiljer, samtidigt som det till skapas mindre lägenheter för ungdomar som vill flytta hemifrån.

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 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 ser positivt på att flera mark- och konstruktionsutredningar har genomförts under framtagande av programhandlingen, och förutsätter att samtliga möjliga 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 för att undvika negativa avvikelser 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	2022-04-25
Krister Schultz, Vice VD	2022-04-25