



HANDLÄGGARE

Per Andrén
Projektchef
Tfn 08-737 21 85
Per.andren@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i KV Perstorp, Farsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnad i kv Perstorp som omfattar 590 lägenheter varav 210 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 1305 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Styrelsen för Stockholms stadshus AB och kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av ca 590 lägenheter till en total investeringsutgift om 1305 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Hans Pettersson
Tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Familjebostäder köpte 2011/2012 kvarteret Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter. Fastigheten rymmer idag ett äldreboende som drivs av Farsta stadsdelsförvaltning. Äldreboendet ska flyttas och området planläggs nu för en ny bebyggelse. Familjebostäder har för avsikt att omvandla Farsta Sjukhem till en ny stadsdel.

Kv Perstorp omfattar nybyggnation av ca 590 lägenheter varav 210 studentlägenheter till en total investeringsutgift om 1305 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q4 2016 med första inflytt Q3 2018. Angöring till de nya bostäderna inom det före detta sjukhemsområdet föreslås ske via Perstorpsvägen och Ekebergbacken via en nyanlagd lokalgata.

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 köpte 2011/2012 kvarteret Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter. Fastigheten rymmer idag ett äldreboende som drivs av Farsta stadsdelsförvaltning. Äldreboendet ska flyttas och området planläggs nu för en ny bebyggelse.

Ärendet

Familjebostäder har för avsikt att riva Farsta Sjukhem som förvärvades 2011/2012 och omvandla området till en ny stadsdel med totalt 590 lägenheter varav 210 studentlägenheter. Farsta Stadsdelsförvaltning håller på och utreder en ny åtta avdelningar förskola på andra sidan Perstorpsvägen. Om denna blir av kommer Familjebostäder etablera en mindre fyra avdelningar förskola i ett av flerfamiljshusen. Utredningar pågår och beslut är ännu inte fattade i frågan.

GEOGRAFISK OMRÅDE

Planområdet omfattar fastigheterna Perstorp 1 (Farsta sjukhem), Perstorp 2 (förskola) samt del av Farsta 2:1 (omgivande naturmark). Samtliga berörda fastigheter inom planområdet ägs av staden.

Planområdet är beläget i anslutning till Perstorpsvägen och Ekebergabacken i stadsdelen Farsta. Inom det aktuella planområdet finns den tidigare sjukhemsbyggnaden Farsta sjukhem som tillfälligtvis omvandlats till studentbostäder. Utanför planområdet, utmed Ekebergabacken finns två lamellhus med Brf-lägenheter. Norr om planområdet finns ytterligare ett bostadsområde som idag ägs av Stockholms hem. Området kantas till stora delar av naturmark och i direkt anslutning till Drevviken.

Farsta är identifierat som ett av Stockholms nio attraktiva utvecklingsområden, en så kallad tyngdpunkt. Översiktsplanen har pekat ut nio tyngdpunkter, områden där goda möjligheter finns att skapa nya bostäder, fler arbetsplatser, utökad handel samt kultur- och idrottsrelaterade verksamheter. Enligt stadens översiktsplan – Promenadstaden, antagen av kommunfullmäktige 15 mars 2010, anges området som tät stadsbebyggelse.

I maj 2013 erhöll Familjebostäder markanvisning inom fastigheten Perstorp 1 samt inom del av fastigheten Farsta 2:1. Planförslaget innebär att den tidigare sjukhemsbyggnaden Farsta sjukhem ersätts med bostadsbebyggelse och att en mindre del av ett naturområde bebyggs.

NATUR

Inom delar av planområdet finns värdefulla ekmiljöer med inslag av grova ekar. Miljöförvaltningen bedömer att ekmiljöerna behöver visst underhåll för att kunna utvecklas optimalt, bland annat genom medveten röjning och friställning av ekar. Ekmiljöerna bedöms ha stor potential att bli en värdefull rekreativ resurs för de tillkommande bostäderna.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger cirka 800 m från tunnelbanestationen i Farsta centrum (tunnelbanans gröna linje 18 mot Farsta strand) samt trafikeras av busslinje 184 mot Farsta centrum.

ANGÖRING OCH PARKERING

Angöring till de nya bostäderna inom det före detta sjukhemsområdet föreslås ske via Perstorpsvägen och Ekebergabacken via en nyanlagd lokalgata. De nya studentbostäderna angörs via Ekebergabacken. Flerbostadsbebyggelsens parkeringsbehov kommer huvudsakligen att lösas i garage under bostadshusen. Parkeringsnormen för bilar är 0,7 per lägenhet och 0,05 per studentlägenhet. Eventuellt gröna p-tal (0,5 bilar/lägenhet) utreds vidare i planskedet.

TILLGÄNGLIGHET

Gatu-, gång- och cykelnätet är väl utvecklat vilket gör området väl tillgängligt för olika sorters trafik. Utformning och placering av entréer, avfallshantering etc utformas enligt stadens krav på tillgänglighet.

AVFALLSHANTERING

Avfallet kommer att hämtas maskinellt. Vilken typ av maskinell hämtning som blir aktuell studeras vidare under planarbetet. Avfallshanteringen sker i enlighet med stadens riktlinjer.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Målsättningen med projektet är att erbjuda bostadsmarknaden i Stockholm nya attraktiva hyresrätter vilka kommer förvaltas och ägas av Familjebostäder. Med projektet omvandlas byggbar mark i attraktivt läge till stad med bostäder, lokaler och stadsgator.

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2014-12-02
<i>Kommunfullmäktiges godkännande av inriktningen</i>	

Projektering	2015-2016
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	Q2 2016
<i>Prel. Genomförandebeslut Kommunfullmäktige</i>	
Prel. Samråd	Q3 2015
Prel. Upphandling	Q3 2016
Prel. Byggstart	Q4 2016
Prel. Inflyttning	Q3 2018

EKONOMI

Baserat på en produktionskostnad om 1305 mnkr inkl. moms, en hyresnivå enligt investeringskalkyl och avkastningskrav för bostadsfastigheter i Perstorp uppnås ett positivt resultat för den totala exploateringen. Den totala investeringen beräknas ge en vägd avkastning om 4,07% år 1.

Poster	Kostnad i SEK	Kommentarer
Köpeskilling (Bokfört värde)	89,2 mnkr	Tomträtt
Byggherrekostnader	90,8 mnkr	
Byggnation	908,3 mnkr	
Moms	217 mnkr	
Summa	1305,3 mnkr	

Efter genomförd inventering och efterföljande projektering kan ny kalkyl presenteras styrelsen inför genomförandebeslut.

MILJÖ

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

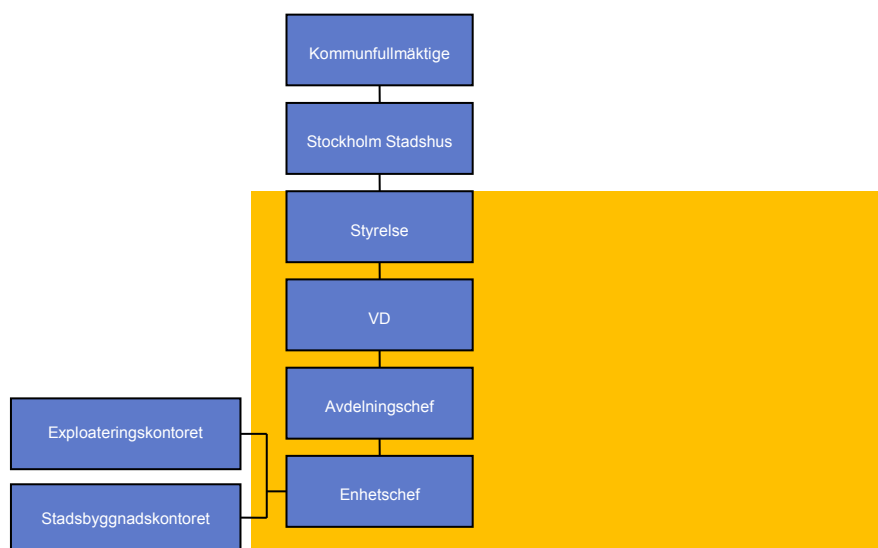
RISKER

Nedan risker är identifierade i projektet;

- Möjligheten för överklaganden finns i alla planer. I händelse av detta står Familjebostäder risken att inte med tänkt tidsplan kunna erbjuda nya hyresrätter till bostadsmarknaden.
- Inom programområdet är det sammantaget en stor volym bostäder som över tid ska exploateras. Analysen som är gjord ger ett underlag för hur eventuella etapper av byggnation ska tas fram. Med detta förfarande möta efterfrågan på bostäder i området vilket minskar risken för hög omsättning i nyproduktionen.

- Ljud från bla Nynäsvägen. Familjebostäder tar fram en strategi mha ljudkonsulter för att hantera ljudet och ge området en så bra miljö som möjligt.

ORGANISATION



Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats av projektutvecklingsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Familjebostäder förvärvade 2011/2012 kvarteret Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter. På fastigheten planerar Familjebostäder för ca 590 lägenheter. Platsen gränsar till Tyngdpunkt Farsta. Översiktsplanen har pekat ut nio tyngdpunkter, områden där goda möjligheter finns att skapa nya bostäder, fler arbetsplatser, utökad handel samt kultur- och idrottsrelaterade verksamheter.

Med Familjebostäders nuvarande fastighetsbestånd i Farsta uppförs denna nyproduktion i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge samt att ett positivt resultat uppnås för tillskapande av 590 hyresrätter.

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl