

Handläggare

Stadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758
SLK: Sverker Henriksson
Telefon: 08-508 29 394

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder, m.m. i kv. Perstorp i Sköndal

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till
beslut

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

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 590 hyreslägenheter,
varav 210 studentlägenheter, m.m. inom kv. Perstorp, till en
total investeringsutgift om ca 1 300 mnkr, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 590 hyreslägenheter,
varav 210 studentlägenheter, m.m. inom kv. Perstorp, till en
total investeringsutgift om ca 1 300 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Tf stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

En av översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier är satsningar på stadens attraktiva tyngdpunkter. Familjebostäder äger i dag ca 5 000 lägenheter i Farsta, Fagersjö och Farsta Strand, vilket även omfattar Sköndal. Med utvecklingen av området kring kv. Perstorp kommer bolaget att medverka ytterligare till en positiv utveckling av Farsta som tyngdpunkt.

Familjebostäders nyproduktion omfattar ca 590 hyresrätter, varav 210 studentbostäder, och därutöver planeras även en förskola om 1

800 kvm. Projektet bedöms innebära en investering om ca 1 300 mnkr.

Projektet planeras med en möjlig byggstart i slutet av 2016, med första inflytt hösten 2018.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att nyproduktion sker i ett område som ansluter till en av stadens attraktiva tyngdpunkter med goda kollektiva kommunikationer.

Det föreslagna projektet innebär också ett värdefullt tillskott av hyreslägenheter och studentbostäder i ett område där Familjebostäder har befintliga fastigheter, vilket kan bidra till en effektiv förvaltningsenhet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret välkomnar också möjligheten att inrymma en förskola i projektet. Vidare gör koncernledningen och stadsledningskontoret bedömningen att direktavkastningen i projektet är i det lägre intervallet jämfört med flerbostadshus i närområdet. Detta kan dock motiveras genom ett mycket attraktivt läge i området, nära både kommunikationer och rekreationsområden.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar samt underlag för genomförandebeslut.

Ärendets beredning

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

Ärendet

Bakgrund

Med Familjebostäders nuvarande starka ställning som fastighetsägare i Farsta uppförs denna nyproduktion i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge för bolaget, där förutsättningarna för en fortsatt effektiv förvaltning är goda.

Projektet bidrar till utvecklingen i Farsta och innebär att en av stadens fastigheter utvecklas utifrån staden och dess verksamheters förändrade behov. Familjebostäder köpte vid årsskiftet 2011/2012 kv. Perstorp 1 i Farsta av Micasa. Fastigheten rymmer idag ett äldreboende, som drivs av Farsta stadsdelsförvaltning. Äldreboendet ska dock flyttas och därav planläggs området nu för en ny bebyggelse. Familjebostäder har för avsikt att omvandla Farsta sjukhem med tillhörande mark till en ny stadsdel.

Mål och syfte

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

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 utreder förutsättningarna för en ny förskola på andra sidan Perstorpsvägen. Om denna blir av aktuell kommer Familjebostäder etablera en mindre förskola i ett av flerfamiljshusen som ersättning och utbyggnad av den paviljongförskola med en avdelning som idag redan finns i området. Utredningar pågår och beslut är ännu inte fattade i frågan.

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. Planområdet ligger cirka 800 m från tunnelbanan i Farsta centrum och trafikeras av busslinje

184 mot Farsta centrum. Kv. Perstorp gränsar till Tyngdpunkt Farsta.

Den planerade utvecklingen av fastigheten/området
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 och upplåts med tomträtt.

Inom det aktuella planområdet finns den tidigare sjukhemsbyggnaden, som temporärt omvandlats och nyttjats som studentbostäder. Området kantas till stora delar av naturmark och Drevviken.

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.



Situationsplan med bebyggelseförslag.

Källa: White arkitekter AB

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 utreder en ny åtta avdelningars förskola på andra sidan Perstorpsvägen. Om den aktualiseras avser Familjebostäder att etablera en mindre förskola i ett av flerbostadshusen, som ersättning och utbyggnad av den förskola som idag redan finns i området. Beslut är ännu inte fattade i frågan.



Perspektivskiss ny bebyggelse.

Källa: White arkitekter AB

Flerbostadsbebyggelsens parkeringsbehov kommer huvudsakligen att tillgodoses genom garage under bostadshusen. Eventuellt gröna p-tal (0,5 bilar/lägenhet) utreds vidare i planskedet.

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.

Tidplan

Ett inriktningsbeslut togs i Familjebostäders styrelse den 2 december 2014. Projektering beräknas genomföras under 2015-2016 så att underlag för ett genomförandebeslut kan redovisas för styrelsen, koncernstyrelsen och kommunfullmäktige under försommaren 2016. Projektet planeras byggstarta i slutet av 2016 och färdigställas i slutet av år 2018.

Organisation

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

Risker

De risker som främst identifierats följande;

- Risk för överklagande av planen, vilket kan medföra tidsförskjutningar.
- Hög omsättning av hyresgäster genom att det sammantaget är en stor volym bostäder som ska exploateras. Marknadsanalysen som genomförts ger ett underlag byggnationen eventuellt genomförs i etapper för att möta efterfrågan på bostäder i området vilket minskar risken.
- Buller från bl.a. Nynäsvägen. Bolaget tar, med hjälp av ljudkonsulter, fram en strategi för att hantera ljudet och ge området en så bra miljö som möjligt.

Miljö

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. Projektet har som målsättning att minimera bebyggelsens påverkan på dessa.

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

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

Ekonomi

Produktionskostnaden och markarbeten för den nya bebyggelsen bedöms totalt uppgå till ca 1 300 mnkr, vilket motsvarar en produktionskostnad om ca 35 000 per kvm för de reguljära lägenheterna och ca 41 000 per kvm för studentbostäderna. Investeringskalkylen anger ett positivt resultat med marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Vidare ser stadsledningskontoret och koncernledningen positivt på att det sker i ett område som ansluter till Farsta, som är en av översiktsplanens tyngdpunkter, samt där det finns en god försörjning infrastruktur i form av kollektiva kommunikationer, skolor, service och rekreation. Projektet utgör också ett bra exempel på hur stadens fastigheter kan utvecklas utifrån stadens och dess invånares förändrade behov.

Det föreslagna projektet innebär också en lämplig komplettering i Familjebostäders fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har en stor volym bostadsfastigheter, totalt ca 5 000 lägenheter, vilket ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret välkomnar också möjligheten att, om det föreligger behov hos stadsdelsnämnden, kunna inrymma en förskola inom den planerade bebyggelsen. Detta då det inom staden generellt bedöms behövas en ny förskoleavdelning för varje nytt hundratal lägenheter som byggs.

Koncernledningen och stadsledningskontoret välkomnar också det tillskott av nya bostäder för studenter som projektet medför. Storleksfördelningen i de övriga delarna av projektet är ännu inte fastställda, men koncernledningen och stadsledningskontoret vill betona vikten av att bolaget bidrar till att tillskapa en, för närmarknadens efterfrågan, lämplig mix av både mindre lägenheter, som därmed kan ge en lägre månadskostnad, och större bostäder för större hushåll.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är i det lägre intervallet, jämfört med flerbostadshus inom närmarknaden. Detta motiveras dock av det attraktiva läget för projektet med närhet till både grönska, vatten och rekreation.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektets marginaler kommer att kräva en mycket god kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar samt underlag för genomförandebeslut.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för Familjebostäder
2. Investeringskalkyl Familjebostäder (SEKRETESS)