

Utlåtande 2015:29 RI+IX (Dnr 023-1242/2014)

**AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv.
Magelungens strand**
Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nyproduktion om ca 200 lägenheter inom kv.
Magelungens strand, till en total investeringsutgift om ca 440 mnkr,
godkänns.

**Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Ann-Margarethe
Livh** anför följande.

Ärendet

AB Familjebostäder har idag drygt 3 000 lägenheter i området Farsta och Farsta Strand. Genom utvecklingen av Magelungens strand kommer bolaget att komplettera sin förvaltningsvolym i området. Området försörjs av kollektivtrafik genom bland annat tunnelbana och bussar och har god tillgänglighet till service i Farsta Centrum.

Projektet ingår i utvecklingen av Tyngdpunkt Farsta. Inriktningen för området, enligt översiktsplanen, är att ta till vara det centrala läget och skapa en tät, sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö.

I ärendet föreslås kommunfullmäktige att godkänna ett inriktningsbeslut för 200 bostäder i kvarter Magelungens strand.

Beredning

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

Våra synpunkter

Stockholm behöver fler bostäder, inte minst hyresrätter. I majoritetens förslag till budget föreslår vi att Stockholm ska höja ambitionen för bostadsbyggandet och att det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Detta innebär också en höjd ambition för de allmännyttiga bostadsbolagen där målsättningen är att de ska fördubbla nyproduktionen inom tre år. Det är också angeläget att de allmännyttiga bostadsbolagen arbetar för att hålla nere produktionskostnaderna och verka för rimliga hyror.

Farsta är en av stadens utpekade tyngdpunkter och AB Familjebostäders projekt innebär ett viktigt tillskott i hyresrättsbeståndet i området.

Den planerade bebyggelsen ligger i anslutning till Magelungens strand och området är ett viktigt grönområde för boende i området. I den fortsatta planeringen är det av vikt att värna de gröna kvaliteterna och tillgängliggöra området för fler.

Bilagor

1. Familjebostäders styrelseärende samt protokollsutdrag
”Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Magelungens strand i Farsta”
2. Investeringskalkyl SEKRETESS enligt OSL 19 kap 2 § finns tillgänglig för kommunstyrelse-/kommunfullmäktigeledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion om ca 200 lägenheter inom kv. Magelungens strand, till en total investeringsutgift om ca 440 mnkr, godkänns.

Stockholm den 18 mars 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

En av översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier är satsningar på stadens attraktiva tyngdpunkter. Familjebostäder äger i dag drygt 3 000 lägenheter i Farsta och Farsta Strand. I och med utvecklingen av området kring Magelungens strand kommer bolaget att ytterligare komplettera sitt fastighetsbestånd i området. Projektet överensstämmer med målsättningar i kommunfullmäktiges budget och Översiktsplanen-Promenadstadens intentioner, där området mellan Högdalen och Farsta pekas ut som ett utvecklingsbart samband.

AB Familjebostäders nyproduktion omfattar ca 200 hyresrätter, som bedöms kunna stå klara under år 2019. Projektet bedöms innebära en investering om 440 mnkr.

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

Bakgrund

Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till år 2030. AB Familjebostäder ska bidra till att uppnå detta mål genom nyproduktion av minst 500 lägenheter per år.

En av översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier är satsningar på attraktiva tyngdpunkter samt utveckling av samband och stråk mellan stadsdelar.

Familjebostäder har idag drygt 3 000 lägenheter i området Farsta och Farsta Strand. Genom utvecklingen av Magelungens strand kommer bolaget att komplettera sin förvaltningsvolym i området. Området försörjs av kollektivtrafik genom bl.a. T-bana och bussar och har god tillgänglighet till service i Farsta Centrum.

Projektet ingår i utvecklingen av Tyngdpunkt Farsta. Inriktningen för området, enligt översiktsplanen, är att ta till vara det centrala läget och skapa en tät, sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö.

Målsättningen med den nya bebyggelsen är att bygga en sammanhängande stad och därigenom länka samman omgivande stadsdelar samt öka tillgängligheten till grönområden och sjön för de boende. Den föreslagna bebyggelsen mellan Farsta IP och Fagersjö kopplar ihop stadsdelarna, samt ger ett bullerskydd som förbättrar strandzonens kvalitéer som rekreatjonsområde.

Den, i detta ärende, föreslagna utvecklingen av området utgör en investering överstigande 300 mnkr. Enligt stadens riktlinjer för projekt som överstiger denna beloppsgräns, ska inriktnings- och genomförandebeslut rörande investeringarna även godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

Mål och syfte

AB Familjebostäder planerar att utöka sina möjligheter att bidra till nya bostäder i Stockholm, genom att utveckla ett markområde vid Magelungens strand som omfattar ca 200 hyresrätter. Projektet planeras starta år 2017, färdigställas år 2019 och ska förvaltas och ägas av Familjebostäder

Projektet ingår i utvecklingen av Tyngdpunkt Farsta och Stockholms stads översiktsplan. Inriktningen för området enligt översiktsplanen är att ta till vara det centrala läget och skapa en tät, sammanhållen, mångsidig och levande stadsmiljö.



Översiktsbild med etapp 1 är inringat

Familjebostäder har idag ca 4 000 lägenheter i Farsta, Fagersjö och Farsta strand. Projektet kommer därmed komplettera bolagets befintliga förvaltningsvolym i området, vilket ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning. Bolagets markanvisning utgör en del av den första utbyggnadsetappen av tre i området. Bostadsrättsproducenten Maxera kommer att få en markanvisning inom samma etapp. Totalt bedöms områdets tre etapper omfatta ca 900 lägenheter längs Magelungens strand.

Vid en första analys bedöms området vara mest attraktivt för barnfamiljer, genom närheten till rekreation och idrott, centrum och kommunikationer. Projektet bedöms därför innehålla allt från 1-5 rok, men med en viss tyngdpunkt på större lägenheter.



Bild hämtad ur: Program för sambandet Högdalen-Farsta

Tidplan

Ett program för området ”Sambandet Högdalen-Farsta”, vilket är en fördjupning av stadens översiktsplan och godkändes av stadsbyggnadsnämnden under år 2012. Detaljplanen beräknas kunna antas hösten 2016. Under slutet av år 2016 bedöms genomförandebeslut kunna tas och byggproduktion starta under åren 2017-2019. Inflyttning beräknas ske år 2019.

Organisation

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

Risker

De risker som främst identifierats är tidsförskjutningar, beroende på två faktorer.

- Risk för överklagande av planen, vilket kan medföra tidsförskjutningar.

- I området kommer det att tillkomma en stor volym bostäder under kort tid, vilket kan medföra en stor omsättning. För att säkerställa att nyproduktionen sker i takt med efterfrågan, genomförs den etappvis, baserat på en marknadsanalys för respektive deletapp.

Miljö

Ambitionen är att den nya bebyggelsen ska uppnå miljöbyggnad Silver. Miljö- och energikrav mäts utifrån bolagets certifierade miljöledningssystem och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex.

Ekonomi

Projektet är ännu i ett mycket tidigt skede och investeringsanalysen baseras på en erfarenhetsbedömning, då strukturen på bebyggelsen inte är fastställd.

Produktionskostnaden för den nya bebyggelsen och markarbeten bedöms totalt uppgå till ca 440 mnkr, vilket motsvarar en produktionskostnad om ca 30 000 kr per kvm. Investeringskalkylen anger ett positivt resultat med marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Beredning

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 20 oktober 2014 följande.

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

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 200 lägenheter inom kv. Magelungens strand, till en total investeringsutgift om ca 440 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

Inriktningen för nyproduktion om ca 200 lägenheter inom kv. Magelungens strand, till en total investeringsutgift om ca 440 mnkr, godkänns.

Särskilt uttalande gjordes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande

Vänsterpartiet vill att det noteras att det kan komma andra direktiv bl.a. gällande hyresnivåerna i investeringskalkylen

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 16 september 2014 har i huvudsak följande lydelse

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 utpekats som en av översiktsplanens tyngdpunkt, samt där det finns en god försörjning infrastruktur i form av kollektiva kommunikationer, skolor, service och rekreation.

Det föreslagna projektet innebär också en värdefull komplettering i Familjebostäders fastighetsbestånd, i ett område där bolaget har befintliga fastigheter, vilket ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är i den lägre kvartilen inom närmarknaden, men motiveras av det attraktiva läget för projektet med närhet till både rekreation, service och kommunikationer.

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.