

Utlåtande 2017:37 RI (Dnr 123-2111/2016)

Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder och förskola inom fastigheterna Perstorp 1 och 2 samt Farsta 2:1 i Farsta med AB Familjebostäder, Skolfastigheter i Stockholm AB och Byggnadsfirman Viktor Hanson AB

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder och förskola inom fastigheterna Perstorp 1 och 2 samt Farsta 2:1, omfattande investeringsutgifter om 105 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Den 15 december 2016 beslutade exploateringsnämnden att godkänna genomförandet av exploatering inom fastigheterna Perstorp 1, Perstorp 2 samt Farsta 2:1 omfattande investeringsutgifter om 105 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden beslutade också att godkänna överenskommelse om exploatering inom fastigheterna Perstorp 1, Perstorp 2 och Farsta 2:1 med en preliminär försäljningsinkomst om cirka 86 miljoner kronor.

Investeringsutgifter överstiger 50 miljoner kronor varför nämnden hemställt ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringen är godtagbar ur ett ekonomiskt perspektiv samt ger ett tillskott av bostäder med god tillgång till kollektivtrafik, service samt park- och naturområden.

Mina synpunkter

Stockholm växer i snabb takt och för att klara av detta ska 40 000 bostäder påbörjas fram till år 2020 och 140 000 bostäder byggas till år 2030. För att nå dessa mål är det tyngdpunktarbete, enligt översiktsplanen som pågår i Farsta av stor betydelse. Farsta kommer under de kommande åren att nästan dubblas i storlek, från dagens 10 000 bostäder till närmare 20 000 när tyngdpunktarbetet är klart. Det föreslagna projektet är i sig en viktig del i detta då det möjliggör 700 nya bostäder och varav en övervägande andel är hyresrätter. Detta stämmer väl överens med stadens ambitioner om att öka antalet hyresrätter i Stockholm.

Bilaga

Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson och Cecilia Brinck (alla M) och borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Föredragande borgarrådets förslag till beslut bifalls.
2. Därutöver anfördes följande.

Vi ställer oss positiva till ärendet som innebär ett tillskott om cirka 700 nya bostäder i Farsta. Bostäderna i föreliggande ärende ingår i ett större utbyggnadsområde med totalt 1 800 bostäder som planeras längs Drevvikens strand, och innehåller blandande upplåtelseformer, inklusive studentbostäder, samt förskolor och verksamhetslokaler i ett kollektivtrafiknära läge.

När stadsbyggnadsnämnden behandlade detaljplanen efter samrådet så underströk vi att Farsta pekas ut som en tyngdpunkt i stadens översiktsplan där en framtida utveckling av Farsta som en förtätad och blandad stadsdel med tusentals nya bostäder redovisas. Vi menar att planområdet för Perstorp är en viktig del i arbetet med tyngdpunkten, och att de bostäder som föreslås intill Drevvikens strand ska utvecklas i enlighet med strategin ”Vänd Farsta mot sjöarna”. Vi påtalade att förutsättningar finns för väsentliga förbättringar, som skulle innebära såväl fler naturnära bostäder som sjöutsikt för fler. Därmed ålade vi stadsbyggnadskontoret att öka våningsantalet på några av husen längs den nya lokalgatan, samt revidera de planerade huskropparna längs den södra delen av Perstorpsvägen till att inneha en tydlig kvartersstruktur. Tyvärr kan vi konstatera att detta inte hörsammades.

Avslutningsvis är det angeläget att det planeras för tillräckligt med förskolor och skolor i det område som nu växer fram.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomträtt, för bostäder och förskola inom fastigheterna Perstorp 1 och 2 samt Farsta 2:1, omfattande investeringsutgifter om 105 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Stockholm den 15 februari 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Anna König Jerlmyr, Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin och Johanna Sjö (alla M) och Lotta Edholm (L) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Karin Ernlund (C) och Erik Slottnér (KD) med hänvisning till Moderaternas och Liberalernas gemensamma reservation i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Förslaget till genomförandebeslut från exploateringsnämnden avser upplåtelse av mark med tomträtt av del av Perstorp 1, Perstorp 2 och Farsta 2:1 till AB Familjebostäder och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) samt försäljning av mark till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB inom Perstorp 1 och Farsta 2:1.

Det aktuella området är beläget mellan Nynäsvägen och Drevvikens strand i stadsdelen Farsta. Sammanlagt planeras för totalt 700 bostäder och tio förskoleavdelningar. AB Familjebostäder planerar att bygga cirka 600 hyreslägenheter, varav 215 studentlägenheter, 75 ungdomslägenheter samt fyra förskoleavdelningar. SISAB avser att riva en befintlig förskola och att ersätta denna med en förskola som har sex avdelningar. Byggnadsfirman Viktor Hanson AB planerar att bygga 110 lägenheter med bostadsrätt.

Detaljplanen för Perstorp 1 m.fl. utgör den första etappen i den stadsdel med cirka 2 000 bostäder som planeras längs Drevvikens strand. Tillsammans med nya bostäder i Kv. Burmanstorp 1 (f.d. Teliaområdet) kan upp till 5 000 nya bostäder byggas vid Nynäsvägen i Farsta.

I december 2011 köpte AB Familjebostäder Farsta Sjukhem av Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Byggnadsfirman Viktor Hanson AB fick år 2011 en markanvisning norr om Farsta Sjukhem avseende cirka 75 bostadsrättslägenheter, en markanvisning som senare togs tillbaka på grund av ekologisk hänsyn. AB Familjebostäder fick i maj 2013 en markanvisning om cirka 415 hyreslägenheter, ett antal som under planprocessen ökade till 700 lägenheter.

Under år 2016 fick Byggnadsfirma Viktor Hanson AB en markanvisning för 110 bostadsrättslägenheter och AB Familjebostäder ytterligare en markanvisning för 10 hyreslägenheter samt 135 studentbostäder i området.

Överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Perstorp 1, Perstorp 2 och Farsta 2:1 omfattar de utökade markanvisningarna.

I den föreslagna överenskommelsen är köpeskillingen satt till cirka 86,3 miljoner kronor. Byggnadsfirma Viktor Hanson AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9 400 kronor per ljus kvm BTA. Exploateringsgraden i projektet är 1,68 och exploateringsnämndens expertråd godkände den 3 mars 2016 värderingen som ligger till grund för försäljningspriset.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 december 2016 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Perstorp 1 och Perstorp 2 samt Farsta 2:1 omfattande investeringsutgifter om 105 mnkr och en försäljningsinkomst om cirka 86 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Perstorp 1 och Farsta 2:1 till Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 15 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret och AB Familjebostäder, Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) har enats om överenskommelser om exploatering inom fastigheterna Perstorp 1, Perstorp 2 och Farsta 2:1, som bolagen har undertecknat.

Respektive markområde upplåts med tomträtt till Familjebostäder och SISAB och överläts genom försäljning till Viktor Hanson.

Den föreslagna detaljplanen innehåller totalt 700 bostäder och tio förskoleavdelningar. Familjebostäder avser att bygga ca 600 hyreslägenheter, varav 215 studentlägenheter, 75 ungdomslägenheter samt fyra förskoleavdelningar. Viktor Hanson avser att bygga 110 lägenheter med bostadsrätt. SISAB river en befintlig förskola och bygger en ny med sex avdelningar och tillagningskök. Staden bygger en ny lokalgata genom bostadsområdet, rustar upp befintlig park och bygger om en del av Perstorpsvägen till bostadsgata med dubbelriktad cykelbana och gångbanor.

Detaljplanen tas upp för godkännande i stadsbyggnadsnämnden 2016-12-15 och förväntas antas i kommunfullmäktige under kv 1 2017. Byggstart beräknas till hösten 2017 och arbetet beräknas pågå under cirka fyra år.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 34 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 105 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 123 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 86 mnkr. Expertrådet har godkänt

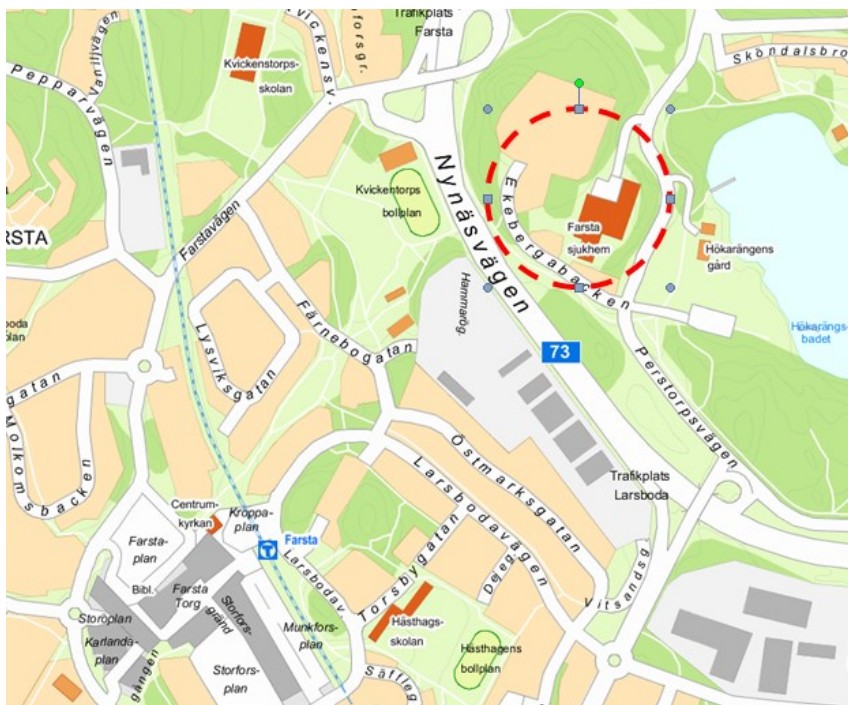
ärendet 2016-03-03.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Projektet är en del av Tyngdpunkt Farsta.

Bakgrund till överenskommelsen

I december 2011 köpte Familjebostäder Farsta sjukhem av Micasa och därefter har verksamheten successivt avvecklats och byggnaderna ska rivas. I dagsläget inrymmer fastigheten studentbostäder och bostäder för nyanlända. Byggnadsfirman Viktor Hanson AB fick samma år en markanvisning norr om sjukhemstomten för cirka 75 bostadsrättslägenheter. Denna markanvisning återtogs senare av ekologiska hänsyn. I maj 2013 fick Familjebostäder en markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 415 hyreslägenheter varav cirka 80 studentlägenheter, där huvuddelen av de nya bostäderna skulle byggas på fastigheten Perstorp 1 (Farsta sjukhem). I samma ärende ingick också att bygga ut den befintliga förskolan på fyra avdelningar till åtta avdelningar. En ny kvartersgata skulle dras genom området. Stadens kostnader bedömdes understiga 10 mnkr och inriktningsbeslutet togs på delegation inom kontoret.



Projektområdet markerat med röd sträckad linje. Farsta C ligger i nedre vänstra hörnet.

Under planprocessen har antal bostäder ökat till cirka 700 lägenheter, varav 215 är studentlägenheter, 75 ungdomslägenheter och 110 är bostadsrätter. Även planområdet har utökats och den nya gatan planeras bli allmän för att i framtiden möjliggöra

eventuell busstrafik genom området. Perstorpsvägen i planområdets södra del smalnas av och ges bredare gångbanor samt en ny cykelbana. Uppe i området anlägger staden en allmän park i anslutning till en ny förskola med sex avdelningar, som ersätter en befintlig förskola med fyra avdelningar. Ytterligare fyra avdelningar läggs i bottenvåningen på ett av Familjebostäders bostadshus.

I april 2016 fick Viktor Hanson en markanvisning för cirka 110 bostadsrättslägenheter och Familjebostäder markanvisning för ytterligare ny bostadsbebyggelse om cirka 10 hyreslägenheter och 135 studentlägenheter i området.

Av totalt 700 nya bostäder är 84 % hyresrätter och 16 % bostadsrätter, 31 % studentlägenheter och 11 % ungdomslägenheter.

Farsta är utpekad i översiktsplanen som en av nio tyngdpunkter som ska ges urbana kvalitéer och ett stort tillskott av nya bostäder. Detta projekt planeras bli den första etappen av den sjönära stadsdel för cirka 2000 bostäder som förslås längs Perstorpsvägens sträckning mellan Hökarängsbadet och Klockelund vid Drevviken inom programmet Tyngdpunkt Farsta.

Projektet förutsätter ianspråktagande av ett mindre markområde på en befintlig tomträttsfastighet (Perstorp 4) som antingen kan ske genom frivillig överenskommelse eller genom inlösen under genomförandeskedet.

Den nya detaljplanen bedöms kunna genomföras inom fem år.

Beslut

Exploateringsnämnden har anvisat mark till Viktor Hanson år 2011 och Familjebostäder år 2013. Ytterligare mark anvisades till bolagen i april 2016.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljplanläggning 2013. Samråd för detaljplanen hölls i december 2015. Samrådsredogörelsen redovisades i maj 2016. Granskning genomfördes under oktober hösten 2016 och planen tas upp för godkännande 2016-12-15.

Kommunfullmäktige beräknas godkänna genomförandebeslutet och anta detaljplanen under kv1 2017.

Överenskommelse om exploatering

Familjebostäder ska bygga ca 600 lägenheter varav ca 215 är studentlägenheter, ca 75 ungdomslägenheter och en förskola med fyra avdelningar. Ett antal lägenheter kommer att hyras av stadsdelförvaltningen för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning. Alla bostäder och lokaler upplåts med hyresrätt och marken upplåts med tomträtt.

Viktor Hanson bygger ca 110 bostadsrätter. Byggnadsfirman Viktor Hanson AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9 400 kr per ljust m² BTA. Expertrådet har godkänt ärendet 2016-03-03 (dnr E2015-01534).

För bostadsrätterna förläggas all parkering i underjordiskt garage. För hyresrätterna anordnas merparten av parkeringen under jord och resten ovan mark utmed kvartersgatan.

Staden bygger en ny lokalgata och en ny park samt smalnar av Perstorpsvägen och anlägger ny gång- och cykelbana.



Gul=studentbostäder Blå=förskola Röd=Bostadsrätter Vit=Hyresrätter

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 105 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 34 mnkr motsvarande 67 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,68.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 105 mnkr, varav 1,8 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata, nybyggnad av park och ledningsflyttar.

Försäljningsinkomster som avser mark till Viktor Hanson beräknas till 86,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 85 mnkr.

Investeringsutgifterna består i huvudsak av ny- och ombyggnad av gata (ca 45 mnkr), ledningsflyttar (ca 9 mnkr), anläggande av park (ca 8 mnkr) samt ersättning till Familjebostäder för att de avstår tomträttsmark med framtida byggrätt till staden som sedan säljs till Viktor Hanson (ca 6 mnkr). Inkomsterna består av försäljningsinkomster och tomträttsavgälder.

Viktor Hanson står för sin VA-anslutning och staden beskostar VA-anslutningar till Familjebostäders nya tomträttsfastigheter.

Familjebostäder bekostar rivning av sjukhemmet och marksanering inom sin befintliga tomträtt med undantag för den mark som ska överlåtas till Viktor Hanson, som staden tar kostnaderna för.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 185 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 123 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 105 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,8	-2,3	-12,9	-55,6	-16,9	-15,5	-105,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,8	-2,3	-12,9	-55,6	-16,9	-15,5	-105,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	86,3	0,0	0,0	0,0	86,3

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
---------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Drift							
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	2,9	2,9	2,9	2,9	max 2,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,4	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	84,9	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 85
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	87,9	2,9	2,9	2,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,8	-0,8	-0,9	-0,9	mellan - 0,9 och - 1,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,8	-0,8	-0,9	-0,9		

Ekonomiska osäkerheter

Inga särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms föreligga inom projektet utöver risk för överklagande, vilket medför förseningar och risk för ökade investeringsutgifter.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god. Trots stora investeringar för staden i form av nya och ombyggda gator, ny park och omfattande ledningsflyttar bedöms projektet ge ett större överskott. Anledningen är i huvudsak försäljningsinkomsterna från marken till Byggnadsfirman Viktor Hansons bostadsrätter.



Bilden visar i stora drag projektets utformning.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål att

- bygga 140 000 nya bostäder till 2030
- varav minst hälften är hyresrätter
- anvisa en viss andel till de kommunala bostadsbolagen
- blanda upplåtelseformer
- bygga små yteffektiva hyresrätter för unga
- bygga studentbostäder

- bygga i nya tunnelbanans influensområde
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- satsa på attraktiva tyngdpunkter
- koppla samman stadens delar
- främja en levande stadsmiljö i hela staden

Lokaler

I området bygger SISAB en förskola med sex avdelningar och tillagningskök.

Familjebostäder bygger en förskola med fyra avdelningar i ett av de nya bostadshusen.

Familjebostäder kommer att upplåta ett antal lägenheter till stadsdelförvaltningen för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning.

I bottenvåningarna utmed den nya lokalgatan planeras för några lokaler för kommersiellt ändamål.

Miljö

Kontoret gjorde en tidig miljöbedömning i samband med den första markanvisningen.

De miljökonsekvenser som har utretts vidare vid planering av bebyggelsen är buller, risk, förekomst av bevarandevärda ekar, dagvattenhantering och en fördjupad naturvärdesinventering. En arkeologisk utredning har gjorts av stensättningar i områdets nordvästra del.

Stor vikt har lagts vid bevarandevärda ekar och den planerade bebyggelsen och den nya lokalgatan har placerats för att minimera intrånget i värdefull natur.

Familjebostäder och staden utför och bekostar markundersökningar och hantering av eventuella markföroreningar i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den kommande detaljplanens bestämmelser.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, landskap, kulturmiljö och hydrologi.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ett park- och skogsområde på nästan en hektar överförs från kvartersmark till allmän platsmark och planläggs som parkmark i den nya detaljplanen. På så sätt skyddas bl a ett antal äldre ekar med stort ekologiskt värde. Delar av marken görs tillgänglig för allmänheten med nya gångvägar och stigar.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom området uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning". All uppvärmning kommer att ske med fjärrvärme.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön har skett med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen genomförs inom ramen för

Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Marken är i vissa delar kuperad och tillgänglighetsfrågorna har studerats under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. I området byggs en ny fristående förskola med sex avdelningar och ytterligare fyra avdelningar förläggs i ett av de nya bostadshusen. I områdets centrala del anlägger staden en park med naturlek i direkt anslutning till förskolan. Skolbehovet kommer att täckas av planerade utbyggnader av befintliga skolor samt 1-2 nya skolor inom ramen för Farsta tyngdpunkt.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten kommer minst 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konst i den centrala parken.

Genomförandefrågor

Tidplan

I dag går en stor fjärrvärmeledning i kulvert under de befintliga sjukhusbyggnaderna. Under hösten 2017 anlägger Fortum Värme en ny fjärrvärmeledning i Ekebergabacken för att försörja de befintliga bostadshusen och förskolan och sedan de blivande studentbostäderna och den nya förskolan. Samtidigt passar övriga ledningsägare på att lägga sina nya ledningar i Ekebergabacken. Stadens arbeten med att smalna av Perstorpsvägen och anlägga nya gång- och cykelbanor startar under våren 2018. Familjebostäder startar samtidigt byggnationen av studentbostäderna vid Ekebergabacken. När den nya fjärrvärmeledningen är i drift kan sjukhusbyggnaderna rivas och staden kan anlägga den nya lokalgatan och byggherrarna den nya kvartersgatan, preliminärt hösten 2018. Byggnationen av de nya bostäderna mellan lokalgatan och Perstorpsvägen kan då starta under våren 2019. Den befintliga förskolan vid Ekebergabacken rivs först när Familjebostäders förskola är inflyttningsklar, preliminärt våren 2020. Därefter startar byggnationen av SISABs nya förskola och Familjebostäders bostadshus vid Ekebergabacken, dvs under hösten 2020. I anslutning till detta gör staden en mindre ombyggnad av gatan. Staden anlägger den centrala parken under tiden och slutför gatuarbetena 2021. Första inflyttning bedöms ske hösten 2019.

Risker och osäkerheter

Ovanstående tidplan är preliminär och riskerar bl a att förskjutas om detaljplanen överklagas. Flera etapper är beroende av att tidigare skeden är genomförda. Exempelvis kan en försening av rivningen av sjukhusbyggnaderna förskjuta tidplanen för större delen av projektet. Då framkomligheten till den befintliga förskolan och de boende i området måste säkerställas under byggtiden kommer arbetena behöva delas upp och ta längre tid än annars.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och

trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Familjebostäder är informerad och kommer att upplåta bostäder enligt stadsdelsförvaltningens önskemål. Antal nya förskoleplatser har planerats i samråd med stadsdelsförvaltningen.

De planerade gatuombyggnaderna projekteras i samråd med trafikkontoret och Trafikförvaltningen.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser mycket positivt på ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen inom ramen för tyngdpunkt Farsta.

Den centrala parken, närheten till Hökarängsbadet och strandpromenader vid Drevviken och bra kollektivtrafik (buss i området och t-bana från Farsta C) ger goda förutsättningar för ett attraktivt boende.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 januari 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Stadens långsiktiga mål är att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2030. För att säkerställa måluppfyllelse på kortare sikt har målet i och med kommunfullmäktiges budget 2015 kompletterats med målet att 40 000 bostäder ska påbörjas fram till år 2020.

Exploateringen avser totalt 700 bostäder, där 84 procent är hyresrätter och 16 procent är bostadsrätter. Av hyresrätterna är 31 procent studentlägenheter och 11 procent ungdomslägenheter.

Överenskommelsen avser upplåtelse av mark med tomträtt av del av Perstorp 1, Perstorp 2 och Farsta 2:1 till AB Familjebostäder, SISAB och Byggnadsfirman Viktor Hanson AB inom Perstorp 1 och Farsta 2:1. Bostäderna tillförs till en stadsdel med god tillgång till kollektivtrafik samt park- och naturområden.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektekonomi uppvisar ett positivt nettonuvärde om 34 miljoner kronor. Täckningsgraden beräknas uppgå till 123 procent. Stadsledningskontoret konstaterar vidare att försäljningen innebär en realisationsvinst som är i nivå med försäljningsinkomsten. Vidare är projektet behäftat

med måttliga risker. Sammantaget anser stadsledningskontoret att exploateringen är godtagbar ur ett ekonomiskt perspektiv.

De ekologiska skäl som tidigare låg till grund för ett återtagande av markanvisning som tilldelats Byggnadsfirman Viktor Hanson AB 2011 har hanterats då projektet har utformats på ett sätt som bevarar ekar och minimerar intrånget i värdefull natur i området.

Projektet förutsätter ianspråktagande av ett mindre markområde på en befintlig tomträttsfastighet (Perstorp 4) som antingen kan ske genom frivillig överenskommelse eller genom inlösen och som behöver hanteras under genomförandeskedet.

Stadsledningskontorets föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna överenskommelsen om exploatering med försäljning och tomträtt inom Perstorp 1, Perstorp 2 och Farsta 2:1 omfattande en sammanlagd investering om 105 miljoner kronor och att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.