

**Handläggare**

SLK: Katharina Gratschew  
Telefon: 08-508 29 311  
Stadshus AB: Susanna Höglund  
Telefon: 08-508 29 758

**Till**

Koncernstyrelsen och  
kommunstyrelsen

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

### **Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut**

- A. 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.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Inriktningen för nyproduktion om ca 200 lägenheter inom kv. Magelungens strand, till en total investeringsutgift om ca 440 mnkr, godkänns.
  2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Irene Svenonius  
Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

### **Sammanfattning**

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 både med Vision 2030 och Översiktsplanen-Promenadstadens intentioner, där området mellan Högdalen och Farsta pekas ut som ett utvecklingsbart samband.

Familjebostädernas nyproduktion omfattar ca 200 hyresrätter, som bedöms kunna stå klara under 2019. Projektet bedöms innebära en investering om 440 mkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att nyproduktion sker så att sambanden mellan befintliga bostadsområden om attraktiva rekreationsområden förstärks, enligt översiktsplanens ambitioner.

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

Koncernledning och stadsledningskontoret bedömer att direktavkastningen i projektet är i det lägre intervallet, jämfört med flerbostadshus i närområdet. Detta kan dock motiveras genom ett mycket attraktivt läge i närmarknaden, nära både kommunikationer, service och rekreationsområden.

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

## **Bakgrund**

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. Detta förutsätter utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030. 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 överensstämmer både med Vision 2030 och Översiktsplanen-Promenadstadens intentioner.

Projektet ingår i utvecklingen av Tyngdpunkt Farsta, enligt Vision 2030 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.

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 rekreationsområde. 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 om investeringarna även godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

## **Ärendets beredning**

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

## **Ärendet**

### **Mål och syfte**

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 2017, färdigställas 2019 och ska förvaltas och ägas av Familjebostäder

Projektet ingår i utvecklingen av Tyngdpunkt Farsta, enligt Vision 2030 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.

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 och ger ett bullerskydd som förbättrar strandzonens kvalitéer som rekreationsområde.



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 Vision 2030, godkändes av stadsbyggnadsnämnden under 2012. Beslut om Start-PM för området beräknas tas i slutet av 2014. Detaljplanen beräknas kunna antas hösten 2016. Under slutet av 2016 bedöms genomförandebeslut kunna tas och byggproduktion starta under 2017-2019. Inflyttning beräknas ske 2019.

## Organisation

Projektet kommer drivas av Familjebostäders Projektutvecklingsavdelning 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.

## 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 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 Familjebostädernas 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.

## Bilagor

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