

Utlåtande 2015:20 RI+IX (Dnr 023-1447/2014)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Perstorp i Sköndal

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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.

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

Ärendet

Ab 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.

AB 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 år 2016, med första inflytt hösten år 2018.

Beredning

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

Våra synpunkter

Stockholm behöver fler bostäder, inte minst hyresrätter. I budget för 2015 höjer vi ambitionen för bostadsbyggandet i Stockholm och 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 Familjebostäders projekt innebär ett stort tillskott i hyresrättsbeståndet i området. De 590 bostäder som ska produceras i kvarteret Perstorp är ett jämförelsevis stort projekt för allmännyttan och är helt i linje med majoritetens målsättningar om att öka antalet hyresrätter.

Stockholm är Sveriges största universitetsstad och studerande i Stockholm bidrar till kunskapsregionens utveckling och den ekonomiska utvecklingen i regionen. Enligt bedömningar riskerar bristen på bostäder anpassade för studenter att ha en negativ inverkan på utvecklingen av vår region. Med anledning av detta är prioriterar den politiska majoriteten byggandet av bostäder anpassade för unga och studenter en prioritering. I nybyggnationen planeras för 210 studentbostäder är ett viktigt steg mot att minska den stora brist som finns på studentbostäder i Stockholm.

Bilagor

1. Familjebostäders styrelseärende samt protokollsutdrag
”Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Perstorp, Farsta”
2. Investeringskalkyl SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§. Finns tillgängligt för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges ledamöter 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 590 hyreslägenheter, varav 210 studentlägenheter, m.m. inom kv. Perstorp, till en total investeringsutgift om ca 1 300 mnkr, godkänns.

Stockholm den 18 februari 2015

På kommunstyrelsens vägnar:

KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

En av översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier är satsningar på stadens attraktiva tyngdpunkter. AB 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.

AB 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 år 2016, med första inflytt hösten år 2018.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB 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 AB Familjebostäder har befintliga fastigheter, vilket kan bidra till en effektiv förvaltningsenhet.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret välkomnar också möjligheten att inrymma en förskola i projektet. Vidare gör Stockholms Stadshus AB 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. Stockholms Stadshus AB uppmanar därför AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till Stockholms Stadshus AB med lägesredovisningar samt underlag för genomförandebeslut.

Bakgrund

Med AB 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. AB 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. AB 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.

AB Familjebostäder har för avsikt att riva Farsta sjukhem som förvärvades årsskiftet 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 Perstorp svägen. Om denna blir av aktuell kommer AB 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 den 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 AB 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



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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 26 januari 2015 följande.

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

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.

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.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 29 december 2014 har i huvudsak följande lydelse.

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 investerings-regler. Koncernledningen uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar samt underlag för genomförandebeslut.

