

**Handläggare**

Stadshus AB: Susanna Höglund  
Telefon: 08-508 29 758  
SLK: Ebba Agerman  
Telefon: 08-508 29 790

**Till**

Koncernstyrelsen och  
kommunstyrelsen

## **Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Bjurö, Farsta Strand**

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

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

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 220 hyreslägenheter  
varav 90 i "Stockholmshus", i kv. Bjurö 1, till en total  
investeringsutgift om 542 mnkr inkl. moms godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 220 hyreslägenheter  
varav 90 i "Stockholmshus", i kv. Bjurö 1, till en total  
investeringsutgift om 542 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Lars Rådch  
Stadsdirektör

Ingela Lindh  
VD Stockholms Stadshus AB

### **Sammanfattning**

Projektet Bjurö i Farsta strand omfattar nybyggnation av ca 220  
lägenheter varav 90 i Stockholmshus, till en total investeringsutgift  
om 542 mnkr inkl. moms. Projektet planerar för en möjlig byggstart  
under hösten 2018 med ett färdigställande 2021.

### **Ärendets beredning**

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

## Ärendet

### Bakgrund

Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030, varav 40 000 fram till år 2020. Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att 2017 trappa upp byggtakten ytterligare till 1 000 bostäder per år 2019. AB Familjebostäder arbetar aktivt för att bidra till att hyresbostäder är tillgängliga för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras.

Farsta är i översiktsplanen utpekad som tyngdpunkt för utveckling och i våras presenterade stadsbyggnadskontoret ett områdesprogram som nu varit på samråd och därefter redovisats i stadsbyggnadsnämnden i december 2015. I programmet föreslås nästan en dubbling av antalet bostäder i området. Vikten av att stärka kopplingen mellan Farsta Centrum och Farsta Strand tas även upp.

Farsta Strand har en relativt jämn fördelning av upplåtelseformer då allmännyttan har 56 procent av bostäderna i flerfamiljshus och bostadsrättsföreningar 42 procent. Familjebostäder är det enda allmännyttiga bostadsbolaget i Farsta Strand, med ca 1 220 bostäder.

Det finns ett underlag kring vad de boende i Farsta Strand tycker om sitt område genom de boendedialoger som genomförts under 2010.

Farsta är välförsörjt avseende kollektivtrafikförbindelser, närservice, idrotts- och rekreativmöjligheter.

### Projektet

För att bidra till Farstas utveckling presenterade Familjebostäder under 2013 ett förslag till förtätning med ca 300 bostäder längs med Ullerudsbacken och Nordmarksvägen i Farsta Strand. Utifrån det har bolaget fått en markanvisning om 220 bostäder.

Förutsättningarna för markanvisningen kommer sannolikt att förändras i och med att Magelungsvägen föreslås få en ny utformning med bebyggelse närmare gatan, vilket kan möjliggöra fler bostäder i projektet. I korsningen Ullerudsbacken/Nordmarksvägen föreslås ett par mindre lokaler för kommersiellt bruk i bottenvåningen. Projektet omfattar även en förskola på 4-6 avdelningar.



### *Projektets läge*

Ca 90 av de i projektet ingående lägenheterna kommer att byggas enligt konceptet ”Stockholmshusen”. Konceptet är resultatet av att stadens bostadsbolagen och stadsbyggnadsnämnden samt exploateringsnämnden fått i uppdrag att utveckla ett konceptbyggande av bostadshus för att kunna bygga fler hyresrätter snabbare och mer kostnadseffektivt.

Det gemensamma arbetet för att utveckla ett huskoncept startade under hösten 2014 och upphandling av ramavtal med samverkan med entreprenörer blev klar årsskiftet 2015/2016. Därefter vidtog utvecklingsarbete tillsammans med entreprenörerna för att ta fram underlag för koncepthusen. Dessa kommer sedan avropas utifrån ramavtalsupphandlingen med samverkan, som en del av större byggprojektet eller som enskilda utvalda projekt framöver. Stockholmshusen ska karaktäriseras av en varierande och god arkitektur samt höga krav på energianvändning, miljöhänsyn och tillgänglighet. Bjurö ingår i första etappen av Stockholmshusen.

På den mark som är lämplig för förtätning finns det idag ca 100 markparkeringsplatser som är fullt uthyrda. Dessa ska ersättas med nya parkeringsplatser. Lämpliga parkeringstal kommer att prövas i detaljplaneprocessen. Garage under mark innebär en dyrare lösning och försvårar möjligheten att genomföra projektet inom föreslagna ramar.

Familjebostädens projektidé inrymmer ytterligare 80 bostäder där entrén till Farsta Strand tydliggörs med ett högre hus som blir väl

synligt från Magelungsvägen. Dessa planeras dock markanvisas för nyproduktion av bostadsrätter.

## Mål och syfte

Genom projektet Bjurö avser AB Familjebostäder att utveckla ca 220 hyresbostäder varav 90 i Stockholmshus. På så sätt kompletterar bolaget antalet bostäder i ett av sina tyngdpunktsområden och bidrar till att nå målet om ökad nyproduktion.

Projektets lägenhetsfördelning är inte fastställd i utan kommer att tas fram i det fortsatta arbetet. Målsättningen för projektet är en variation av storlekar från 1 r.o.k. till 5 r.o.k.

## Tidplan

Den 1 december 2015 togs ett inriktningsbeslut i AB Familjebostäders styrelse som därefter ska godkännas av kommunfullmäktige. Under 2016-2018 fortsätter detaljplanerarbete och projektering inför genomförandebeslut som beräknas tas under 2018, följt av projektupphandling och byggstart under slutet av 2018. Inflyttning beräknas ske under 2021.

## Organisation

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

## Risker

Den största risken i detta skede bedöms vara en eventuell opinion mot den nya bebyggelsen. Kommunikation om projektplanerna bedöms därför vara viktig. Under detaljplaneskedet äger stadsbyggnadskontoret processen, men AB Familjebostäder planerar göra sina kommunikationsinsatser i nära samarbete med stadsbyggnadskontorets kommunikation.

## Miljö

Projektet kommer att projekteras för att nå miljöklassning silver.

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

## Ekonomi

Två kalkyler för de olika delarna i projektet, en för vanliga flerbostadshus och en för ”Stockholmshusen”, har utarbetats. Total produktionskostnad bedöms till 542 mnkr inkl. moms. Kalkylen för vanliga flerbostadshus bygger på erfarenheter från Familjebostäders tidigare nybyggnadsprojekt, medan kalkylen för ”Stockholmshusen” bygger på förutsättningar i upphandlingen av Stockholmshusen som har en rikt kostnad på 28 000 kr/BOA total produktionskostnad med viss hänsyn till risk.

Erforderlig normhyra<sup>1</sup> för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

Efter genomförd detaljplaneläggning och efterföljande projektering kommer en uppdaterad kalkyl presenteras inför genomförandebeslut.

## Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm och ett bidrag till att uppnå målsättningen om ett ökat bostadsbyggande.

Familjebostäder kan med projektet skapa nya hyresrätter i ett väletablerat och uppskattat område, med god tillgänglighet till kollektivtrafik där nyproduktion kan bidra till stadsdelens fortsatta utveckling.

Nyproduktion i Farsta ligger väl i linje med bolagets uppdrag och stadens ambitioner i översiktsplanen och stadens program för ”Tyngdpunkt Farsta”. Koncernledningen och stadsledningskontoret ser positivt på det sätt som projektet utvecklats utifrån det underlag av synpunkter som boendedialogen i Farsta har gett.

Familjebostäder uppmanas i sammanhanget att fortsätta en nära dialog med boende i området, som en del av förankringen av projektidén för att också motverka risken för att projektet ska drabbas av en negativ opinion.

De föreslagna utvecklingsplanerna innebär också ett värdefullt tillskott i Familjebostäders projektportfölj i ett område där bolaget har befintliga fastigheter. Det föreslagna projektet uppförs i ett läge

---

<sup>1</sup> För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2014-års penningvärde.

som förvaltningsmässigt har goda förutsättningar att komplettera Familjebostädernas befintliga fastighetsbestånd i området, vilket kan bidra till en god kvalitet och områdesnärvård i förvaltningen.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta Strand bedöms projektet uppnå ett visst positivt resultat.

Byggekostnaderna har under de senaste åren stigit kraftigt och hyresutvecklingen har inte följt med i samma takt. Koncernledningen och stadsledningskontoret måste därför betona vikten av att Familjebostäder ser över möjligheten att verka för lägre kostnader inför genomförandet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att bostadsbolagen, genom den gemensamma upphandlingen enligt konceptet ”Stockholmshuset”, utvecklar nya sätt att upphandla stora volymer inom ramen för lagen om offentlig upphandling, med syfte att uppnå bättre konkurrens och lägre byggekostnader.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill också poängtera att projektet fortfarande är i ett mycket tidigt skede. Det finns därför en stor sannolikhet att den planerade bebyggelsevolymen och även de bedömda investeringsutgifterna kan behöva justeras. Det är då av största vikt att Familjebostäder bevakar att investeringsresultatet bibehålls positivt genom att eventuella kostnadsförändringar motsvaras av motsvarande intäkter/driftnetton.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i nivå med jämförbara flerbostadshus i närområdet liksom bedömda hyresnivåer.

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

## **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Familjebostäder
3. Nuvärdekalkyl (SEKRETESS)