

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Ebba Agerman
Telefon: 08 - 508 297 90

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Drevvikshöjden Etapp 4, Farsta

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Drevvikshöjden Etapp 4, Farsta med en investeringsutgift om 398 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Drevvikshöjden Etapp 4, Farsta med en investeringsutgift om 398 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

AB Familjebostäder köpte 2011/2012 Farsta sjukhem på fastigheten Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter med avsikten att riva sjukhemmet och bebygga fastigheten med bostäder. Bostäderna är planerade att byggas i fem etapper, där de tre tidigare etapper har påbörjats i enlighet med egna genomförandebeslut.

I detta projekt om etapp fyra tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Det aktuella beslutet omfattar 112 bostäder,

en lokal och 52 garageplatser till en total produktionskostnad på 398 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Farsta och Stockholm, vilket ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggandet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är bra utifrån dess volym och att det är det en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har en stor volym bostadsfastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

Bakgrund

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030.

Hittills har knappt 54 000 lägenheter påbörjats och stadens allmännyttiga bostadsbolag har, enligt kommunfullmäktiges budget, ett gemensamt nyproduktionsmål om 1 500 bostäder per år. AB Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Farsta är utpekad som ett av fyra fokusområden i översiktsplanen. Totalt innebär den planerade stadsutvecklingen en knapp dubbling av antalet bostäder i stadsdelen. Till dagens cirka 10 000 bostäder tillkommer ytterligare drygt 8 000 bostäder med tillhörande samhällsservice, handel och offentliga miljöer.

AB Familjebostäder köpte 2011/2012 Farsta sjukhem på fastigheten Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter med avsikten att riva sjukhemmet och bebygga fastigheten med bostäder. Med detta projekt kommer bolaget att medverka till en positiv utveckling av stadsdelen. AB Familjebostäder har också sedan tidigare cirka 5000 hyreslägenheter i Farsta.

Bolaget fick en markanvisning i november 2014. Inriktningsbeslut för hela projektet togs av kommunfullmäktige i mars 2015 och en

ny detaljplan för området vann laga kraft i december 2017. Bolaget planerar att med Drevvikshöjden tillföra totalt cirka 600 bostäder till Farsta.

Bostäderna är planerade att byggas i fem etapper, där projekt för de tre tidigare etapper har påbörjats i enlighet med egna genomförandebeslut. Det aktuella genomförandebeslutet omfattar etapp fyra. Etapp 1 och 2 om 323 bostäder fick genomförandebeslut i kommunfullmäktige i september 2018. Etapp 3 om 87 bostäder beslutades av bolagets styrelse i ett eget ärende, som inte uppnådde den gräns om 300 mnkr som behövs för att beslut ska behöva fattas av kommunfullmäktige, i december 2019. Genomförandebeslut för etapp fem om de bostäder som återstår planeras till slutet av 2021.

AB Familjebostäder har den 3 december 2019 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna bolagets nyproduktion av bostäder i kv. Drevvikshöjden Etapp 4, Farsta med en investeringsutgift om 398 mnkr. Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att bygga hyreslägenheter med tillhörande lokal och garageplatser i Farsta. I detta projekt om etapp fyra tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel.

Projektet

Projektet omfattar totalt nybyggnation av cirka 112 bostäder, en lokal och 52 garageplatser, och är beläget vid Perstorpsvägen mitt emot Drevviken. Avståndet till Farsta centrum är en kilometer, där det finns god tillgång till service och kollektivtrafik. En busshållplats är lokaliserad strax nedanför kvarteret på Perstorpsvägen som tar boende till Farsta centrum eller mot Skarpnäck.

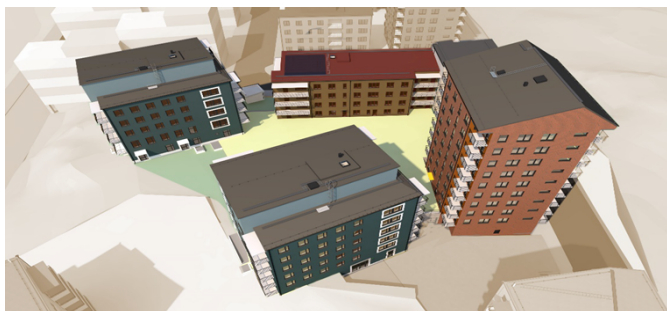
Inom den befintliga bebyggelsen i Farsta utgör hyresrätter hälften av bostadsbeståndet, varav 71 procent av dessa är allmännyttiga.

Närhet till förskola, rekreation samt det korta avståndet till goda kommunikationer och Farsta centrum gör läget attraktivt.



Situationsplan för nybebyggelse med etapp 4 inringad med rött

De fem etapperna i projekt Drevvikshöjden delar på både kostnader och åtgärder för att bereda området för nybyggnad. Bland dessa aktiviteter finns bl.a. rivning och vissa markförberedande arbeten. Kostnaderna för de gemensamma aktiviteterna belastar varje byggetapp i proportion till etappens andel av hela området.



Vy från norr över etapp 4

Inom detaljplaneområdet planerar SISAB att bygga en större förskola med sex avdelningar och AB Familjebostäder en förskola med fyra avdelningar för att svara mot den ökade exploateringen. Vidare planerar Viktor Hanson för tre terrasserade lamellhus som ska upplåtas med bostadsrätt inom detaljplaneområdet.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Projektet består av fyra punkthus med totalt 112 hyreslägenheter fördelat en yta om 7400 kvm, samt en lokal på 700 kvm. Under kvartersmarken byggs 52 garageplatser på en yta om 1600 kvm, som bedöms att täcka behovet av p-platser. Målsättningen är att

fastigheterna ska uppnå Miljöbyggnad Silver och uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh m²/år (A temp) köpt värme.



Lokalisering av etapp 4 ovanifrån. Före bebyggelse, flygfoto på rivet sjukhem.

Tidplan

Byggproduktionen förväntas starta under året 2020 med färdigställande och första inflyttning under hösten 2023.

Ekonomi

Total projektutgift är beräknad till 398 mnkr. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta uppnås ett positivt resultat. Projektet kommer att utföras som en samverkansentreprenad, och riskerna hanteras därför inom projektet tillsammans med entreprenören med olika incitament. Hittills upparbetat i projektet är cirka tio mnkr.

Risker

Området är under stor exploatering där flera byggherrar verkar inom samma område vilket kräver samarbete med många parter. Stadens arbete med infrastruktur och mark för att skapa förutsättningar för fiber och värme kan komma att påverka projektet. Bolaget bedömer att det finns goda möjligheter att få avsättning för nya hyresbostäder i Drevvikshöjden i linje med kalkylerade hyresnivåer.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet

medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Farsta och Stockholm, vilket ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggandet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är ett bra exempel på markutveckling i ett attraktivt läge nära både rekreation och kollektivtrafik. Vidare anser stadsledningskontoret och koncernledningen att projektet är bra utifrån dess volym, då det kan utgöra ett viktigt utbyggnadsområde under flera år för AB Familjebostäder. Därutöver är det en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har en stor volym bostadsfastigheter, totalt cirka 5 000 lägenheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, och stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att projektet genomförs i en samverkansentreprenad. Därför bedöms att projektet kommer att kräva en nogsam kontroll och uppföljning av produktionskostnader, men det bedöms också löpande behöva säkerställas att kommande driftskostnader och erhållna hyresnivåer hålls inom de nivåer som slutresultat förutsätter.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2020-01-15
Krister Schultz, Vice Vd	2020-01-15