

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2019/1925)

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

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

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

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

AB Familjebostäder köpte år 2011/2012 Farsta sjukhem på fastigheten Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter med avsikten att riva sjukhemmet och bebygga fastigheten med bostäder.

I detta projekt om etapp 4 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.

AB Familjebostäder 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 4. 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 5 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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm har alltså ett stort behov av nya bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan år 2010 arbetat mot målet att bygga 140 000 bostäder till år 2030. För år 2020 har den grönbåa majoriteten ett produktionsmål på minst 1 500 allmännyttiga hyresrätter.

Redan 2011/2012 köpte AB Familjebostäder Farsta sjukhem på fastigheten Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter i Stockholm AB 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. I detta projekt om etapp 4 tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Beslutet omfattar 112 bostäder, en lokal och 52 garageplatser till en total produktionskostnad på 398 miljoner kronor.

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.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt OSL § 1 och § 2)
3. Protokollsutdrag från AB Familjebostäder

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarråds förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Jan Valeskog (S) enligt följande.

Vi välkomnar beslut som innebär att fler bostäder kan byggas i Stockholm. Bostadsbristen är ett allvarligt problem som hotar tillväxten i vår stad. Den hämmar de som vill flytta för att studera eller arbeta, de som vill flytta hemifrån eller flytta isär. De som vill flytta till något mindre eller något större. Företag hindras från att växa när bostadsbristen stoppar nyrekryteringar. Politiken har ett ansvar att skapa förutsättningar för att bostäder byggs idag och i framtiden.

Det är därför oroväckande att majoriteten har valt att slopa målet för markanvisningar till allmännyttan. Konsekvenserna har blivit att allmännyttan inte får markanvisningar i den utsträckning som behövs för att bostäder ska kunna byggas de kommande åren. Vi menar att allmännyttan ska hålla en hög och jämn byggtakt oavsett konjunktur.

Under föregående mandatperiod ökade bostadsbyggandet kraftigt. Vi hade en byggtakt som översteg den under miljonprogrammets tid. Tyvärr ser vi nu en vikande trend. En del av detta kan tillskrivas osäkerhet på marknaden, exempelvis påbörjade byggstarter. Men en stor del är avhängt politiska beslut som exempelvis markanvisningar och bostäder i godkända detaljplaner. Det är ett misslyckande att endast drygt hälften av årsmålet för bostäder i detaljplaner uppfylldes år 2019 (5322 av 10 000 stycken) och att endast 31 procent av dessa var hyresrätter. Få bostäder i detaljplan riskerar att påverka bostadsbyggandet negativt under flera år framöver och hota Stockholms bostadsmål och tillväxt.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Allmännyttan och markpolitiken är stadens viktigaste verktyg för att säkra bostadsförsörjningen och ska användas strategiskt för att bidra till en jämlik och hållbar stad. Trots att byggtakten har legat på historiskt höga nivåer under de senaste åren lider staden dock av akut bostadsbrist, vilket gör det än viktigare att staden låter allmännyttan bygga. Inte minst är det angeläget när vi går mot en lågkonjunktur och marknaden vill bygga allt mindre. Majoriteten behöver därför återinföra målet för markanvisningar till allmännyttan som de slopade då de kom till makten och som medfört att bostadsbolagen inte fått tillräckligt många markanvisningar.

Bostadsbristen får bland annat som konsekvens att unga är tvungna att bo hemma hos sina föräldrar långt upp i vuxen ålder, att även medelinkomsttagare möter stora svårigheter att hitta en ny bostad efter en separation och att företag inte kan rekrytera på grund av att potentiell arbetskraft inte kan hitta en bostad inom rimligt pendlingsavstånd. För blivande studenter kan det också innebära att de tvingas tacka nej till en studieplats i Stockholm. Bristen på bostäder har till och med bidragit till en nettoutflyttning från Stockholms stad, vilket på sikt kraftigt hotar skatteunderlagstillväxten och den framtida finansieringen av vår gemensamma välfärd.

Framförallt saknas hyresrätter med hyror som även en timvikarie inom omsorgen, busschaufför eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Det samma gäller personer som befinner sig i en särskild utsatt situation eller unga vuxna som inte har föräldrar som inte kan gå i borgen eller hjälpa till med en insats för att köpa en bostadsrätt. Det är därför av yttersta vikt att stadens markpolitik syftar till att upprätthålla en hög takt av byggandet av framförallt hyresrätter och till att öka andelen bostäder med överkomliga hyror. Staden måste också pröva nya och innovativa sätt att pressa hyrorna i nyproduktionen och säkerställa att sänkta produktionskostnader också kommer hyresgästerna till del i form av lägre hyra.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Stockholm den 19 februari 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

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.

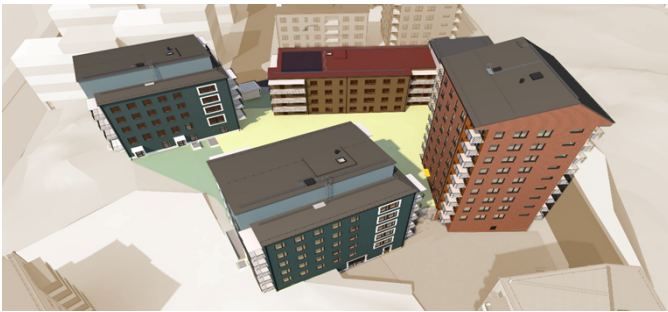
Inom den befintliga bebyggelsen i Farsta utgör hyresrätter hälften av bostadsbeståndet, varav 71 procent av dessa är allmännyttiga. Närhet till förskola, rekreation samt det korta avståndet till goda kommunikationer och Farsta centrum gör läget attraktivt.



Situationsplan för nybyggnation 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.

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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 27 januari 2020 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande,
Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Drevvikshojden Etapp 4, Farsta med en investeringsutgift om 398 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

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

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 12 december 2019 har i huvudsak följande lydelse.

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.