

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2022/332)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheterna Vinkelspegeln, Mätkedjan och Mätånalen i Södra Fagersjö, Farsta

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheterna Vinkelspegeln, Mätkedjan och Mätånalen i Södra Fagersjö, med en investeringsutgift om 731 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I översiktsplanen är Farsta ett av fyra fokusområden där det är viktigt att tydliggöra och utveckla kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Magelungsvägen är särskilt utpekad och ska utvecklas till ett urbant stråk med ny bebyggelse.

AB Familjebostäder har många bostäder i Fagersjö och i flera år har en förtätning diskuterats i stadsdelen. I december 2017 erhöll bolaget en markanvisning i stadsdelen om cirka 200 bostadslägenheter.

Projektet som föreslås i detta ärende omfattar 212 bostadslägenheter, en gruppbostad med sex bostadslägenheter i ett LSS-boende samt tre lokaler till en total investeringsutgift om 731 mnkr.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB konstaterar att projektet bidrar till bostadsmålet med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i söderort.

Området bedöms vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för projektet.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Stockholm har 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.

Det är därför positivt att AB Familjebostäder nu går vidare med 212 bostadslägenheter, en gruppbostad med sex bostadslägenheter i ett LSS-boende samt tre lokaler i Södra Fagersjö.

Husen planeras att vara mellan fyra och fem våningar med lokaler i soutergång. AB Familjebostäder planerar för en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till fem rum och kök, och tyngdpunkten ligger på en- och fyrrumslägenheter.

Bedömningen är att Fagersjö är en lugn och avskild stadsdel med god utemiljö där den största målgruppen är barnfamiljer. Samtidigt sker även tyngdpunkten på enrumslägenheter för att särskilt nå ungdomar som vill flytta hemifrån.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Vi välkomnar nyproduktionen av 212 allmännyttiga hyresrätter i Fagersjö och uppskattar lägenhetsfördelningen med ett flertal såväl större som mindre lägenheter. Nettotillskottet i Familjebostädernas bestånd i Fagersjö blir däremot endast 84 hyresrätter, med hänsyn tagen till ombildningarna av 128 hyresrätter som den grönbå majoriteten beslutat. Förlusten av 16 femrummare eller större i de ombildade fastigheterna uppvägs inte heller nyproduktionen av tio femrummare, särskilt som hyrorna i det äldre beståndet är mycket lägre och därmed mer överkomliga för stora barnfamiljer. Dock är det ändå bra med många fler fyrrummare i nyproduktionen och den goda utemiljön i stadsdelen bör attrahera barnfamiljer att hyra här.

Vidare är det utmärkt att nyproduktionen inrymmer såväl LSS-bostäder som lokaler för föreningsverksamhet, då bristen på gruppboendestäder är stor och det nuvarande aktivitetshuset Mötesplatsen är i stort behov av renovering. Men det sociala ansvar som allmännyttan tar skulle i betydligt högre utsträckning också behöva tas av privata byggtörer, om vi ska kunna bygga ikapp behovet av gruppboendestäder som inte ens nuvarande boendeplan klarar av.

Vi vill även framhålla vikten av föreslagna bilpool, lådcyklar och cykelpool, och särskilt betona behovet av bra bussförbindelser då Fagersjö är en stadsdel som saknar tunnelbana.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Familjebostädernas nyproduktion av bostäder inom fastigheterna Vinkelspegeln, Mätkedjan och Mätstålen i Södra Fagersjö, med en investeringsutgift om 731 mnkr, godkänns.

Stockholm den 1 juni 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

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

Remissammanställning

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet med att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att kommunfullmäktige ska godkänna inriktningen för ett projekt med bostäder och lokaler i södra Fagersjö. Fagersjö ligger mellan Farsta och Högdalen och är en stadsdel med cirka 3000 invånare i blandade boende- och upplåtelseformer. Flerbostadshusen är främst från 60-talet och består av både hyresrätter och bostadsrätter. Stadsdelen ligger vid sjön Magelungen omgiven av skogspartier.

Projektet

I projektet föreslås att Familjebostäder bygger 212 bostadslägenheter, en gruppboende med sex bostadslägenheter i ett LSS-boende samt tre lokaler till en total investeringsutgift om 731 mnkr.



Placering av planerade bostäder i detta projekt



Illustration

Område A ligger vid Familjebostädernas fastighet Vinkelspegeln 4. Den nya bebyggelsen är placerad i en slänt mot ett grönområde och en gång- och cykelväg som förbinder radhusområdet i nordväst med skola, parklek och aktivitetshuset Mötesplatsen. Här planeras uppförandet av cirka 110 bostadslägenheter samt ett LSS-boende med sex lägenheter.

Bebyggelsen består av två huskroppar i souterräng med fyra trapphus i varje. Mot gång- och cykelvägen är husen sex våningar och mot fastigheten Vinkelspegeln 4 planeras för fyra våningar. Ett garage med 55 parkeringsplatser med infart från Ejdervägen ingår i projektet. Souterrängdelen kommer att inrymma plats för cyklar, förråd samt tekniska utrymmen.

I område B på fastigheten Mätkedjan 2 ligger idag aktivitetshuset Mötesplatsen, vilket är i stort behov av renovering. Huset planeras rivas och ersättas med ett bostadshus med lokaler för föreningsverksamhet. Bolaget undersöker möjligheter för återbruk av material vid rivning. I området planeras för ytterligare två bostadshus med totalt cirka 100 bostadslägenheter och lokaler.

Husen planeras att vara mellan fyra och fem våningar med lokaler i souterräng. I huskroppen längs Ejdervägen/Havsörnsvägen kommer ett garage med 53 parkeringsplatser att uppföras.

För att möjliggöra ny bebyggelse i stadsdelen har parkeringsmark tagits i anspråk. Bolaget planerar därför att erbjuda de boende i stadsdelen mobilitets-tjänster i form av bilpool samt cykelfaciliteter som lådcyklar och cykelpool.

AB Familjebostäder planerar för en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till fem rum och kök, och tyngdpunkten ligger på en- och fyrrarumslägenheter. Då Fagersjö är en lugn och avskild stadsdel med stor god utemiljö är den största målgruppen barnfamiljer, men mindre lägenheter behövs också för ungdomar som vill flytta hemifrån.

Tidplan

Genomförandebeslut planeras sista kvartalet år 2024. Byggstart beräknas till kvartal ett år 2025, med inflyttning under en tvåårsperiod från slutet av år 2028.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 731 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

Bolaget konstaterar att Fagersjö består av kuperad mark och inom fastigheterna råder svåra markförhållanden. Flera mark- och konstruktionsutredningar har genomförts, och bolaget har i investeringskalkylen tagit höjd för kostnader med hänsyn till markförhållandena. Samarbetet med geotekniker och konstruktörer kommer fortsatt vara intensivt under projektets fortsatta utveckling.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 9 maj 2022 enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Södra Fagersjö, med en investeringsutgift om 731 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Södra Fagersjö, med en investeringsutgift om 731 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 10 maj 2022 har i huvudsak följande lydelse.

Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till bostadsmålet med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i söderort.

Området bedöms vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Det är också positivt att det byggs lägenheter som kan inrymma de behov som finns för barnfamiljer, samtidigt som det till skapas mindre lägenheter för ungdomar som vill flytta hemifrån.

Risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för projektet.

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

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att flera mark- och konstruktionsutredningar har genomförts under framtagande av programhandlingen, och förutsätter att samtliga möjliga risker är väl utredda så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa planeringen av projektet för att undvika negativa avvikelser inför kommande genomförandebeslut.