



## **Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av 227 bostäder, 4 lokaler och 81 garageplatser i Magelungens strand, Farsta**

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av 227 bostäder, 4 lokaler och 81 garageplatser i Magelungens strand, Farsta, till en investeringsutgift om 769 mnkr i prisnivå oktober 2023, godkänns.

### **Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Clara Lindblom**

#### Sammanfattning av ärendet

I mars 2015 beslutade kommunfullmäktige att godkänna inriktningen för nyproduktion om cirka 200 lägenheter inom Magelungens strand, till en total investeringsutgift om 440 mnkr. Då bedömde AB Familjebostäder att detaljplanen skulle antas i slutet av 2016 och att byggproduktionen skulle kunna starta 2017, för att färdigställas 2019.

Efter inriktningsbeslutet har arbetet med detaljplanen omarbetats och därmed tagit längre tid i syfte att åstadkomma en bättre struktur med fler byggrätter. Gatuutformning och trafikförutsättningar har krävt justeringar av detaljplanen, som förväntas vara antagen och godkänd vid årsskiftet 2024/2025.

Investeringsutgiften för projektet har nu ökat från 440 mnkr till 769 mnkr i dagens penningvärde, vilket beror på att det i princip är ett nytt projekt på en bestämd anvisad plats. Antalet lägenheter har också utökats från 200 till 227. Vidare är det idag ett förändrat kostnadsläge avseende byggmaterialkostnaderna. Sedan genomförandebeslutet 2015 har index för byggnationer ökat med cirka 43 procent.

AB Familjebostäder har i december 2023 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna reviderad budget för projektet, med total investeringsutgift om 769 mnkr.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### Föredragande borgarrådens synpunkter

Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. I Stockholm ska alla kunna hitta en bostad oavsett var i livet man befinner sig. Alla som vill bo i hyresrätt ska kunna göra det och därför måste fler hyresrätter byggas i hela staden. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter är en av stadens viktigaste prioriteringar.

Genom detta projekt bidrar AB Familjebostäder till stadsutvecklingen och stadens bostadsmål genom att tillföra 227 hyresbostäder, 4 lokaler samt garageplatser. Av lägenheterna är över en tredjedel fyra- och femrumslägenheter vilket är ett välkommet tillskott. Huskropparna placeras i form av ett stadskvarter och omsluter en stor innergård. Solceller kommer installeras på taken.

Området ligger mellan Magelungsvägen, sjön Magelungen, Farsta IP och Fagersjö. Området kommer, när det är fullt utbyggt, koppla samman stadsdelarna Fagersjö och Farsta. Sedan AB Familjebostäder fick sin markanvisning i området år 2014 har fler kvarter markanvisats och antalet bostäder för hela området har ökat i antal och ligger nu på cirka 900 lägenheter, fördelat på fem olika byggherrar. I Stockholms stads översiktsplan anges att det är särskilt viktigt att utveckla det prioriterade strategiska sambandet mellan Fagersjö och Farsta genom tillkommande bostäder, och en omvandling av Magelungsvägen till ett urbant stråk. Projektet är ett viktigt steg i den ambitionen.

AB Familjebostäder strävar efter att de boende ska kunna leva i området utan egen bil, bland annat genom anläggande av bilpool. Samtliga parkeringsplatser kommer att ha tillgång till laddmöjlighet. Som en del i bolagets satsningar på olika mobilitetslösningar kommer även en cykelpool anläggas och projektet erbjuder god tillgång på cykelplatser.

Investeringsutgiften för projektet har nu ökat från 440 mnkr till 769 mnkr i dagens penningvärde, vilket beror på att det i princip är ett nytt projekt på en bestämd anvisad plats. De tillkommande projektutgifterna bedöms vara rimliga ställda mot att projektet utökats och mot rådande byggkostnadsinflation. Det har även gått närmare tio år sedan bolaget fattade sitt ursprungliga inriktningsbeslut om projektet.

I en omvärld som präglas av osäkerhet gällande hög inflation och räntor är det viktigt att se till att nyproduktion genomförs. Bostadsbristen i Stockholm tar ingen paus bara för att byggkostnaderna stigit. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna projektet med dess nya förutsättningar.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Familjebostäder, dnr KS 2023/1311-1
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§), dnr KS 2023/1311-2
3. Protokollsutdrag, AB Familjebostäder, dnr KS 2023/1311-3

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

I och med projektet Magelungens Strand, har Familjebostäder möjlighet att bidra till utvecklingen av ett nytt område. Genom detta projekt, som syftar till att sammanlänka Fagersjö och Farsta, planeras nybyggnationen av totalt 227 bostäder, fyra lokaler och 81 garageplatser. Den totala projektkostnaden uppgår till 769 miljoner kronor, inklusive moms. En potentiell byggstart är förutspådd till 2029, med ett färdigställande år 2032.

Projektkostnaden har ökat med 329 miljoner kronor jämfört med det ursprungliga beslutet om inriktning. Denna ökning kan delvis förklaras av förändrade kostnader och att projektet har utökats med fler lägenheter, vilket också medför potentiella ökade intäkter. Mot denna bakgrund förväntar vi oss att bolaget intensifierar sitt fokus på kostnadskontroll och utforskar kostnadsbesparande åtgärder för att begränsa investeringskostnaderna, exempelvis gällande utformningen av parkeringsplatser.

Som representanter för staden, som opererar under begränsade ekonomiska förutsättningar, är vi tvungna att göra svåra prioriteringar, särskilt i fråga om investeringar. Sedan valet 2022 har vi bevittnat en ökning av kostnaderna för flera stora investeringsprojekt, antingen från inriktningsbeslut till genomförandebeslut eller genom reviderade beslut. Det är av yttersta vikt att styrelsen erhåller kontinuerliga uppdateringar om projektets status fram till dess att genomförandet är fullbordat. Det är även essentiellt att projektet Magelungens Strand genererar vinst, som prognostiserat.

Sammanfattningsvis är det vår kollektiva skyldighet att säkerställa bolagets långsiktiga ekonomiska hållbarhet och framgång, till gagn för alla invånare i Stockholm.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 6 mars 2024

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Linnéa Vinge (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av 227 bostäder, 4 lokaler och 81 garageplatser i Magelungens strand, Farsta, till en investeringsutgift om 769 mnkr i prisnivå oktober 2023, avslås.
2. Därutöver anföras följande:

Sverigedemokraterna ställer sig tveksamma till den föreslagna detaljplanen för Magelungens strand. I dagens omfattning kommer planen leda till en stadsmiljö som saknar de positiva värdena av låg byggnadshöjd och klassisk arkitektur som efterfrågas av medborgarna. Vi väljer därför att avslå inriktningsbeslutet i sin helhet då den förändrade detaljplanen kommer innebära att förslaget måste arbetas om i grunden.

**Särskilt uttalande** av Annika Friberg, Jonas Nilsson och Kristina Lutz (alla M), Jan Jönsson (L) och Kristin Jacobsson (C) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersättaryttrande** av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att revidera budgeten för inriktningen för kommande nybyggnation vid Magelungens strand. Anledningen till att budgeten behöver revideras framgår av beskriven bakgrund.

## Projektet

I projektet ska AB Familjebostäder bygga bostäder vid Magelungens strand, omfattande 227 bostäder, 4 lokaler och 81 garageplatser.

Området är lokaliserat mellan Magelungsvägen, sjön Magelungen, Farsta IP och Fagersjö. Området kommer, när det är fullt utbyggt, koppla samman Fagersjö och Farsta IP och därigenom sammankoppla de två stadsdelarna Fagersjö och Farsta. Området erbjuder närhet till bad, idrott och rekreation samt den kommersiella service och tillgång till allmänna kommunikationsmedel som finns i Farsta Centrum.

Huskropparna placeras i form av ett stadskvarter och omsluter en stor innegård, till stor del placerad på ett garagebjälklag. En av huskropparna är markant högre och markerar entrén till området. Bolaget strävar efter att de boende ska kunna leva i området utan egen bil, bland annat genom anläggande av bilpool. Samtliga parkeringsplatser kommer att ha tillgång till laddmöjlighet. Som en del i bolagets satsningar på olika mobilitetslösningar kommer även en cykelpool anläggas och projektet erbjuder god tillgång på cykelplatser. Bland lägenheterna som planeras är 114 enrumslägenheter, 26 är tvårums lägenheter, tio är trerumslägenheter, 58 har fyra rum och kök och 19 har fem rum och kök.

Det ingår planering för 81 garageplatser i projektet. Att bygga garage är kostnadsdrivande. Därför kommer bolaget utifrån ett framåtblickande helhetsperspektiv undersöka om mer effektiva lösningar kan användas för att täcka det långsiktiga behovet av parkering inom ett större geografiskt område. I det ingår att belysa om parkeringsköpslösningar kan vara ett alternativ som löser parkeringsfrågan på ett mer resurs- och kostnadseffektivt sätt för fler bostadsbyggare. Det kan bidra till både lägre byggkostnader och kortare byggtider, samtidigt som det utifrån ett systemperspektiv minskar koldioxidutsläppen och lägger grunden för ett mer hållbart och klimatvänligt samhälle.

I Farsta äger och förvaltar AB Familjebostäder redan idag cirka 6 500 lägenheter. De tillkommande lägenheterna blir därför ett bra komplement till bolagets befintliga förvaltningsorganisation.

## Tidplan

Byggproduktionen planeras starta 2029 och pågå till och 2032. Inflyttning bedöms kunna påbörjas 2031 och pågå till 2032 när allt är färdigställt.

## **Ekonomi**

Den totala investeringsutgiften beräknas till 769 mnkr i dagens penningvärde. I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader. Det förs också en dialog med entreprenören om ersättning för den felaktigt utförda grundplattan.

Hittills är cirka 17 mnkr upparbetat i projektet. Jämfört med bolagets tidigare inriktningsbeslut har investeringsutgiften ökat med 329 mnkr, vilket framgår i bakgrund ovan. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav ser bolaget att de får ett positivt resultat.

## **Risker**

AB Familjebostäder lyfter fram att det kommit krav på att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning i sent skede, i syfte att utreda förekomsten av skyddsvärda naturvärden i området. Bolaget bevakar och för dialog avseende de synpunkter som kommer fram i det arbetet. Området är mycket kuperat, vilket vanligtvis medför höga produktionskostnader, vilket också har beaktats i kalkylen. Det finns i dagsläget en riskreserv om sju procent som ingår i den bedömda investeringsutgiften.

## **Stockholms Stadshus AB**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 29 januari 2024 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av 227 bostäder, 4 lokaler och 81 garageplatser i Magelungens strand, till en investeringsutgift om 769 mnkr i prisnivå oktober 2023, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av 227 bostäder, 4 lokaler och 81 garageplatser i Magelungens strand, till en investeringsutgift om 769 mnkr i prisnivå oktober 2023, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

*Särskilt uttalande* av Christofer Fjellner m.fl. (M) och Jan Jönsson (L), se Reservationer m.m.

*Suppleantyttrande* av Fredrik Bergström (KD) som instämde i det anförda särskilda uttalandet.

**Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 29 januari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder i Farsta i södra Stockholm. Projektet bidrar till stadens bostadsmål och till att uppfylla bolagets ägardirektiv. Farsta omnämns som ett viktigt fokusområde i Stockholms översiktsplan. Koncernledningen och stadsledningskontoret konstaterar att bostäderna kommer att vara ett viktigt bidrag till att koppla samman Fagersjö och Farsta.

Projektkostnaden har stigit med 329 mnkr sedan ursprungligt inriktningsbeslut. Koncernledningen och stadsledningskontoret kan i efterhand konstatera att det ursprungliga inriktningsbeslutet baserades på otillräckliga underlag. Vidare bedömer bolaget att projektet fortfarande kommer att kunna uppnå ett positivt resultat. De tillkommande projektutgifterna bedöms också vara rimliga ställda mot att projektet utökats och mot rådande byggkostnadsinflation, samt att det gått närmare tio år sedan bolaget fattade sitt ursprungliga inriktningsbeslut om projektet.

I en omvärld som präglas av fortsatt osäkerhet med pågående konflikter, höga räntor och hög inflation, ser stadsledningskontoret och koncernledningen att det är viktigt att arbeta med projekt som är möjliga att genomföra.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för projektet med dess nya förutsättningar.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, och större principiella förändringar ska godkännas av kommunfullmäktige. Detta tillsammans med att det idag bedöms vara i princip är ett nytt projekt, medför att ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Det riskutrymme som finns för avvikelser och oförutsett behöver bedömas individuellt i varje enskilt projekt, bland annat baserat på vilka risker som har identifierats och vilka förundersökningar som genomförts. Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att projektet är i ett mycket tidigt skede och att riskbufferten om sju procent kan anses vara låg, men kan samtidigt se att bolaget redogör för att det har ett budgetutrymme för de höga produktionskostnader som kuperad mark kan medföra.

Stadsledningskontoret och koncernledningen noterar att bolagsstyrelsen har fattat beslut om budget i rådande penningnivå. I enlighet med de nya investeringsanvisningar som koncernstyrelsen fattat beslut om under året, ska investeringsbeslut som fattas från och med januari 2024 vara med nominella belopp, det vill säga inkludera en förväntad kostnadsutveckling. Därför uppmanas bolaget att inför framtagande av genomförandebeslut, säkerställa att kommande handlingar är linje med de nya fastställda anvisningarna.

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 noggrant planera projektet, för att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att både ekonomi och tidplan hålls.



## **Reservationer m.m.**

### **Stockholms Stadshus AB**

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (M) och Jan Jönsson (L)

I och med projektet Magelungens Strand, har Familjebostäder möjlighet att bidra till utvecklingen av ett nytt område. Genom detta projekt, som syftar till att sammanlänka Fagersjö och Farsta, planeras nybyggnationen av totalt 227 bostäder, fyra lokaler och 81 garageplatser. Den totala projektkostnaden uppgår till 769 miljoner kronor, inklusive moms. En potentiell byggstart är förutspådd till 2029, med ett färdigställande år 2032.

Projektkostnaden har ökat med 329 miljoner kronor jämfört med det ursprungliga beslutet om inriktning. Denna ökning kan delvis förklaras av förändrade kostnader och att projektet har utökats med fler lägenheter, vilket också medför potentiella ökade intäkter. Mot denna bakgrund förväntar vi oss att bolaget intensifierar sitt fokus på kostnadskontroll och utforskar kostnadsbesparande åtgärder för att begränsa investeringskostnaderna, exempelvis gällande utformningen av parkeringsplatser.

Som representanter för staden, som opererar under begränsade ekonomiska förutsättningar, är vi tvungna att göra svåra prioriteringar, särskilt i fråga om investeringar. Sedan valet 2022 har vi bevittnat en ökning av kostnaderna för flera stora investeringsprojekt, antingen från inriktningsbeslut till genomförandebeslut eller genom reviderade beslut. Det är av yttersta vikt att styrelsen erhåller kontinuerliga uppdateringar om projektets status fram till dess att genomförandet är fullbordat. Det är även essentiellt att projektet Magelungens Strand genererar vinst, som prognostiserat.

Sammanfattningsvis är det vår kollektiva skyldighet att säkerställa bolagets långsiktiga ekonomiska hållbarhet och framgång, till gagn för alla invånare i Stockholm.