

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2023/132 Ärende 9
Dnr KS 2023/1311

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

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 292 61

Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Magelungens strand, Farsta

Förslag till beslut

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

B. 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.

Sammanfattning

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

Stockholms Stadshus AB

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

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.

Projektet bidrar till stadens bostadsmål och till att uppfylla bolagets ägardirektiv. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av lägenheter i Farsta, som utpekats som ett fokusområde i Stockholms översiktsplan.

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

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 2010-2035. AB Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Farsta har ett naturskönt läge mellan Magelungen och Drevviken, goda kommunikationer och ett eget stort handelscentrum. År 2014 erhöll Familjebostäder en markanvisning om 200 lägenheter vid Magelungens strand i Farsta. Alltsedan dess 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

bygggherrar. 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.



Projektets lokalisering

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 2026 och att byggproduktionen skulle kunna starta 2017, för att färdigställas 2019.



Visionsbild

Efter inriktningsbeslutet har arbetet med detaljplanen omarbetats 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 ökat från 440 mnkr till 769 mnkr i dagens penningvärde. Det ursprungliga inriktningsbeslutet baserades på erfarenhetssiffror från den tiden, då markanvisningen i detta skede inte var definierad annat än till ungefärlig plats. I princip är det nu ett nytt projekt på en bestämd anvisad plats. Antalet lägenheter har också utökats från 200 till 227. Sedan genomförandebeslutet 2015 har index för byggnationer också 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.

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 revidera budgeten för inriktningen för kommande nybyggnation vid Magelungens strand. Anledningen till att budgeten behöver revideras framgår av beskriven bakgrund ovan.

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 tvårumslägenheter, tio är tretrumslägenheter, 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.

Synpunkter och förslag

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.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2024-01-16
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-01-16