



KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com

Slutredovisning gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Färgfilmen 3, Bandhagen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

Slutredovisning för nybyggnation av bostäder i kv. Färgfilmen 3 godkänns.

Karin Jacobsson
Tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

AB Familjebostäder har genom projektet, Färgfilmen 3, tillfört bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattade totalt nybyggnation av 61 bostäder och 28 garageplatser till en total projektkostnad om 248 mnkr inkl. moms.

Bakgrund

AB Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2030. Projektet utgör en del av bolagets mål att tillsammans med de två andra kommunala bostadsbolagen byggstarta minst 3500 bostäder under mandatperioden.

Stockholms stad har som mål att förtäta befintliga förorter med utbyggd kollektivtrafik. Bandhagen är en klassisk tunnelbaneförort med bebyggelse från framförallt 1950-talet där AB Familjebostäder har haft flera pågående projekt.

Under 2012–2013 arbetades ett planprogram fram för utbyggnad av området längs med Trollesundsvägen, varav kv. Färgfilmen var en av de utpekade platserna.

År 2012 erhöll AB Familjebostäder en markanvisning på platsen och ett inriktningsbeslut togs i juni 2014. Exploateringsavtal undertecknades under 2017 och planen antogs och vann laga kraft 2018 efter prövning av Länsstyrelsen och överklagande till mark- och miljööverdomstolen.

Ärendet

Projektet omfattade nybyggnation av 61 lägenheter och ett underjordiskt garage med 28 garageplatser.

Den långsmala tomten längs Trollesundsvägen utnyttjades maximalt med längsgående bebyggelse med en grön förgårdsmark framför.

Projektet utgörs av ett lamellhus i vinkel med uteplatser och balkonger på den sida som vetter mot gården. Byggnaden anpassades till den kulturhistoriskt värdefulla befintliga bebyggelsen genom sin utformning och kulör. Närheten till det befintliga huset gjorde att fasaden utformades med burspråk för att minska insyn och ge ljusinsläpp från flera väderstreck. Mellan den befintliga fastigheten och den nya fastigheten skapades en trevlig gård.

Höjdskillnaden inom tomten är upp till sex meter mot den befintliga bebyggelsen i sydväst, varför ett garage på ett naturligt sätt kunde anläggas under byggnaden. Garaget nås via en infart från Björksundsslingan vid den norra gaveln.

Projektet byggstartade i januari 2022 med gjuten bottenplatta i juli 2022. Projektet färdigställdes maj 2024.

Produktutformning

Objektstyp	Antal (st.)	Area (m ²)	Andel (%)
1 RoK	2	29–35	1,6
2 RoK	20	38–55	19,8
3 RoK	2	75	3,3
4 RoK	33	75–91	66,1
5 RoK	4	103	9,2
Totalt	61	4494	100 %
Lokaler			



Bild: Bebyggelse sedd från Trollesundsvägen



Bild: Bebyggelse sedd från Grycksbovägen



Bild: Bebyggelse sedd från gårdssidan, från Familjebostäders befintliga fastighet

Geografiskt område

Bandhagen är en karaktäristisk tunnelbaneförort, framförallt byggd under 1950-talet. Bebyggelsen är blandad, omgiven av grönstråk och har förhållandevis låg exploateringsgrad.

Färgfilmen 3 ligger cirka 300 meter från Bandhagens centrum och tunnelbana.

Projektet är beläget på en långsmal tomt vid korsningen Grycksbovägen/Trollesundsvägen i direkt anslutning till bolagets fastighet Färgfilmen 1.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Erhållen markanvisning	Q2 2012
Styrelsebeslut Inriktning	Q3 2014
Antagen Detaljplan	2017-10-19
Lagakraft detaljplan	2018-06-03
Styrelsebeslut Genomförande	2020-05-26
Byggstart (Spade i mark)	2022-01-09
Påbörjat (Gjuten bottenplatta)	2022-08-04
Första Inflyttning	2024-05-13
Sista inflyttning	2024-06-03
Styrelsebeslut Slutredovisning	2025-06-03

Kvalitetssäkring

PRODUKTION

Projektet byggstartade under Q1 2022 och slutfördes under Q3 2024

EKONOMI

Projektets slutkostnad hamnade i nivå med senaste genomförandebeslut.

MILJÖKRAV

Projektet har tagit hänsyn till AB Familjebostäders miljöprogram och allt byggmaterial har bedömts enligt Byggvarubedömningen. Projektet har uppnått miljöbyggnad silver.

HYRESGÄSTER

Samtliga lägenheter i Färgfilmen 3 är idag uthyrda.

TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET

Inriktningsbeslut 2014-08-26 (125 mnkr)

Genomförandebeslut 2020-05-26 (235 mkr)

Reviderat genomförandebeslut i företagsledningen 2023-09-05 (250 mnkr)