



KONTAKT

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

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Bjurö 3 (tidigare benämnt Bjurö etapp 2), Farsta strand

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Bjurö 3 (tidigare benämnt Bjurö etapp 2), som omfattar 156 bostäder till en total investeringsutgift om 712 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 156 bostäder till en total investeringsutgift om 712 mnkr inkl. moms
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Chris Österlund
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget kan med projektet, Bjurö 3 (tidigare benämnt Bjurö etapp 2) tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 156 bostäder, och tre kommersiella lokaler, till en total investeringsutgift om 712 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under Q3 2026 med ett förväntat färdigställande under Q4 2030.

Farsta Stadsdel har avböjt möjligheten till en tidigare planerad förskola med fyra avdelningar i detta projekt.

Bakgrund

Bolaget ska bidra till uppfyllelse av stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2035. Projektet utgör en del av bolagets mål att tillsammans med de två andra kommunala bostadsbolagen byggstarta minst 3500 bostäder under mandatperioden.

Farsta har potential att utvecklas till ett område med stadskaraktär och är i översiktsplanen – Promenadstaden – utsett till en av ytterstadens nio tyngdpunktsområden. I stadsutvecklingsprogrammet ”Tyngdpunkt Farsta” finns en ambition att utveckla och förtäta stadsdelarna Farsta, Farsta strand och Larsboda. Syftet med programmet är att utveckla dessa områden till mer varierade och levande stadsdelar, med målsättningen att skapa upp till 8 000 nya bostäder fram till år 2030. Som en del av det arbetet erhöll bolaget 2015 en markanvisning för Bjurö.

Bjurö 3 (tidigare benämnt Bjurö etapp 2) var ursprungligen en del av inriktningsbeslutet för projektet Bjurö innehållandes 220 bostäder varav 90 i stockholmshus till en total investeringsutgift om 542 mnkr som antogs av styrelsen i november 2015 samt av Kommunfullmäktige i maj 2016. Efter antaget inriktningsbeslut delades projektet upp i två separata etapper. Etapp 1 genomfördes inom ramen för satsningen på Stockholmshus, vilket möjliggjorde en förkortad tidplan samt möjlighet att ansöka om statligt investeringsstöd. Bjurö 3 (tidigare benämnt Bjurö etapp 2) utgör den andra delen av projektet. Uppdelningen krävde ett reviderat beslut för etapp 2 varpå bolagets styrelse i oktober 2021 fattade ett reviderat inriktningsbeslut för projektet som omfattade 159 bostäder till en beräknad investeringsutgift om 482 mnkr.

Den ursprungliga bedömningen om 159 bostäder var en teoretisk uppskattning som förändrats under projektets gång då projektets förutsättningar successivt klargjorts. Husets planerade form och läge mot Magelungsvägen förutsätter större genomgående lägenheter för att klara ljud och akustiska krav från den trafikerade vägen varpå antalet planerade lägenheter minskat med tre stycken. Samtidigt möjliggjordes ett ökat antal större lägenheter om tre till fyra rum, i linje med bolagets bedömning av efterfrågan i området.

Ärendet

I Bjurö 3 (tidigare benämnt Bjurö etapp 2), föreslås upprättande av två huskroppar (varav en i vinkel) om sex till sju våningar med totalt 156 lägenheter utmed Magelungsvägen och Ullerudsbacken. Projektet planeras inrymma ytterligare tre kommersiella lokaler. Farsta Stadsdel har avböjt möjligheten till en tidigare planerad förskola med fyra avdelningar i detta projekt.

Projektets ambition är att bevara naturmarken på innergården och befintliga grönytor. Samt att uppnå den ambitiösa nivån för parkeringstal som anges i stadens *Riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholm för bilparkering*.

Ärendet har beretts av bolaget i samråd med koncernledningen. Kommunfullmäktige ska godkänna beslutet att genomföra projektet då total projektkostnad överstiger 300 mnkr.

Produktutformning

Objektstyp	Antal (st.)	Area (m ²)	Andel (%)
1 RoK	50	24-36	32
2 RoK	19	42-63	12
3 RoK	22	67-84	14
4 RoK	53	84-103	34
5 RoK	12	109-118	8
Totalt	156	10433	100 %
Lokaler	3	388	



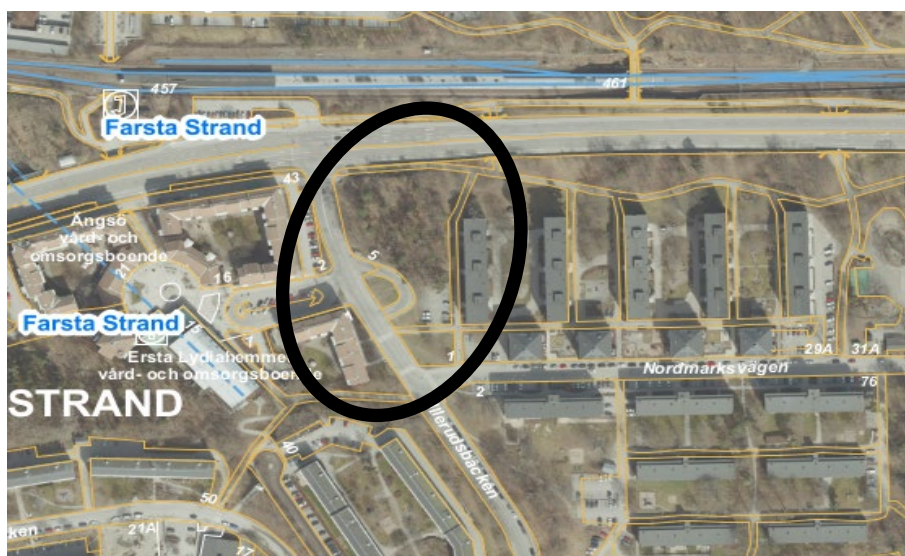
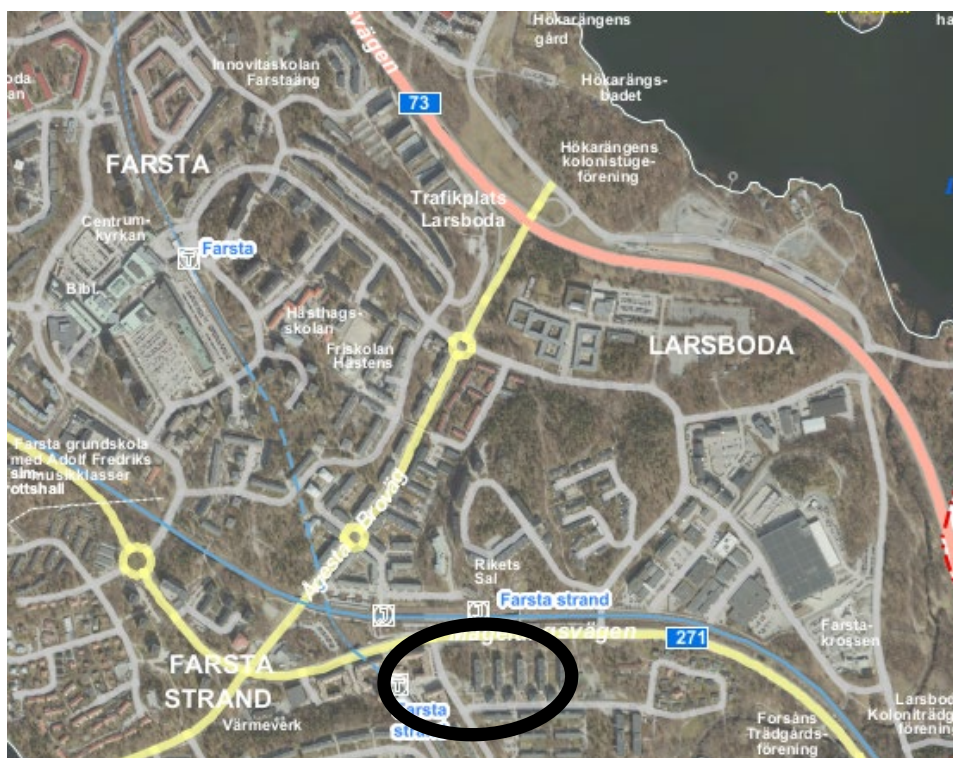
Bild 1: Illustrerad bild som visar hur det norra huset inom delområde B planeras utformas. Utformning pågår. Vy mot sydöst, mot Magelungsvägens korsning med Ullerudsbacken. Bild: ÅWL Arkitekter

Geografiskt område

Bjurö 3 (tidigare benämnt Bjurö etapp 2), ligger i Farsta Strand där bolaget är väletablerat med ett innehav om totalt 16 fastigheter. Projektet är en förtätning i ett redan etablerat område med goda

kommunikationer i form av tunnelbana, buss och pendeltåg samt fina rekreationsområden vid Drevviken och Magelungen.

Farsta Strands torg tillhandahåller närservice för området och en tunnelbanestation bort, i Farsta Centrum, finns ett stort köpcentrum med omkring 150 butiker.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Markanvisning	2015-11-12
Styrelsebeslut inriktning för hela Bjurö	2015-11-14
Kommunfullmäktige inriktning för hela Bjurö	2016-05-16
Antagen Detaljplan SBN	2020-12-10
Styrelsebeslut reviderad inriktning	2021-10-12
Kommunfullmäktige reviderad inriktning	2022-02-21
Lagakraft detaljplan	2022-03-01
Styrelsebeslut Genomförande	Q4 2025
Byggstart (Spade i mark)	Q3 2026
Påbörjat (Gjuten bottenplatta)	Q3 2027
Första Inflyttning	Q3 2030
Sista inflyttning	Q4 2030
Styrelsebeslut Slutredovisning	Q4 2031

Ekonomi

Investeringskostnaden bedöms till 661 mnkr i kostnadsläge september månad 2025. Kalkylen visar att ett lönsamt projekt kan uppnås med aktuellt marknadsmässigt direktavkastningskrav. Aktuellt avkastningskrav har tagits fram i samråd med bolagets fastighetsvärderare.

Investeringsutgiften bedöms indexuppräknat till 712 mnkr i 2028 års kostnadsläge.

(Riksbankens inflationsmål + 0,5 % används som index för kostnadsutveckling.) Projektet har fram till september 2025 en upparbetad kostnad på 34 mnkr.

Sedan inriktningsbeslutet har projektet påverkats av stigande entreprenad- och materialpriser, leveransstörningar samt justerade bullerkrav mot Magelungsvägen som krävt större genomgående lägenheter. Byggkostnadsindex har sedan inriktningsbeslutet ökat med 27 procent.

Utöver den generella byggkostnadsutvecklingen bedöms projektets investeringsutgift ha påverkats av markförutsättningar. Förekomst av föroreningar inom tidigare vägytan längs Magelungsvägen som ingår i projektet, krav på selektiv masshantering och deponering samt behov av anpassade grundläggnings- och schaktarbeten med trafiknära logistik har sammantaget inneburit merkostnader. För att begränsa utgiften har bolaget valt att dela upp entreprenaden i syfte att öka konkurrensen samt optimerat- och effektiviserat byggnadsutformningen till ökade intäkter.

Projektet har kalkylerat en riskbuffert för att möta framtida oförutsägbara kostnader.

Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta Strand uppnås ett positivt resultat.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Målsättningen för projektet är att fastigheten ska uppnå Miljöbyggnad Silver. Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m²/år (A temp) köpt värme enligt Stockholms stads direktiv och bolagets energistrategi.

Bolaget ska arbeta för en mer cirkulär bygg- och rivningsprocess där bolaget i högre grad återanvänder befintliga resurser, ökar materialåtervinningen och minskar mängden avfall.

PROJEKTRISKER

Projektet har identifierat två huvudsakliga riskområden varav ett är tillgången till fastigheten. Närliggande mark- och ledningsförberedande arbeten pågår, vilka projektet måste förhålla sig till. Projektet har därför tagit höjd för detta i beräkningarna av slutförandetiden.

Förekomst av markföroreningar utgör den andra identifierade risken och en utökad markmiljöundersökning av kommande tomträtt har därför genomförts.

På grund av att Magelungsvägen tidigare gick igenom tomträtten, har farliga massor påträffats som överstiger storstadsspecifika riktvärden och det kan innebära ett saneringsarbete för det fallet inte viss kvarlämning kan godkännas. Samordning av markundersökningar har skett med Exploateringskontoret i syfte att skapa en mer korrekt bedömning av nivån av farligt avfall och hur det ska hanteras inom projektet. Löpande provtagningar kommer ske och projektet har budgeterat medel för att hantera denna risk.

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas för att säkerställa identifiering av intressenter och för projektet väsentliga frågor.

Rapportering

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Bolagets analys och bedömning

Farsta Strand har ca 5 500 invånare med en relativt jämn åldersfördelning. Det finns ca 2400 lägenheter i flerbostadshus och ca 300 småhus. Fördelningen mellan allmännyttan (56%) och bostadsrättsföreningar (42%) är relativt jämn. Bolaget har 16 fastigheter på tomträtt i Farsta Strand och lägenhetsfördelningen har en viss tyngdpunkt på trerumslägenheter. Under 2024 genomförde bolaget en marknadsundersökning för att säkerställa efterfrågan och behov av lägenhetsfördelning i området. Mot bakgrund av den avser projektet att tillföra främst en- och fyrrumslägenheter. Projektet tillför dessutom ett antal femrumslägenheter för att möta behov från barnfamiljer.

Det finns ett gediget underlag kring de boendes uppfattningar om Farsta Strand, baserat på den boendedialog som genomfördes 2010 av de kommunala bostadsbolagen, Stockholms stad och Hyresgästföreningen. Bland de synpunkter som framkom lyftes bland annat bristen på service.

Som svar har bolaget genomfört flera trygghetshöjande åtgärder i området. Uppförandet av ytterligare bostadshus skapar förutsättningar för ett utökat serviceutbud och bidrar samtidigt till ökad trygghet i idag obebodda områdesstråk.

För bolaget är det glädjande att ha tilldelats markanvisning för hyresrätter i ett attraktivt läge i Stockholm. Genom projektet tillförs 156 nya hyresrätter, och ytterligare tre lokaler för kommersiell verksamhet. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)