



ÄGARE Enhetschef, Stadsutveckling
DNR FB2025/432

KONTAKT

Anders Alfredsson
Projektutvecklingsavdelningen
08-737 23 58
anders.alfredsson@familjebostader.com

Lägesrapport

Marmankvarteren, Årstaberg

Författare:	Anders Alfredsson
--------------------	-------------------

Utgåvehistorik för dokumentet

Datum	Version	Godkänd av	Typ av ändring
2025-06-25	v 0.1		Projektets första lägesrapport
	v 0.2		
	v 0.3		
	v 0.4		
	v 0.5		
	v 0.6		

Innehållsförteckning

1	Projektbakgrund	4
2	Övergripande viktiga händelser	4
2.1	Rapporteringsperiod	4
2.2	Kommande period	6
3	Geografiskt område.....	6
4	Organisation	7
5	Tidplan och milstolpar	7
5.1	Plan och byggprocess	8
5.2	Avtal.....	8
6	Ekonomi	8
6.1	Riskhantering.....	9
6.2	Kvalitetsäkring och Hållbarhet.....	10
7	Kommunikation	10

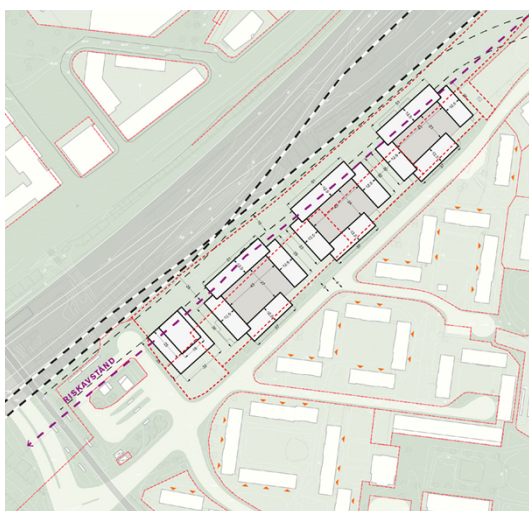
1 Projektbakgrund

Marmankvarteren i Årstaberg består idag av långsmala fastigheter med kontorshus. År 2001 förvärvade AB Familjebostäder tomträtten Marman 2. För att få bättre förutsättningar att omgestalta området förvärvade AB Familjebostäder år 2015 även Årsta 1:7 av Jernhusen, en långsmal fastighet utefter järnvägen som inte är optimal att bebygga som enskild fastighet. Initialt utvecklade AB Familjebostäder området tillsammans med KIAB Fastigheter AB som senare hoppade av samarbetet. Under 2023 förvärvade AB Familjebostäder tomträtterna Marman 6 och Marman 7 från KIAB Fastigheter AB genom förvärv av dotterbolaget Familjebostäder Årstaberg AB.

Inför bolagets förvärv av Marman 6 och 7 antogs ett inriktningsbeslut i AB Familjebostäders styrelse i oktober 2022 och i Kommunfullmäktige i januari 2023. Förväntad exploatering i beslutet uppgick till ca 400 lägenheter om ca 39 700 m².



Nuvarande situation



AB Familjebostäders strukturförslag i
inriktningsbeslutet i Kommunfullmäktige 2023

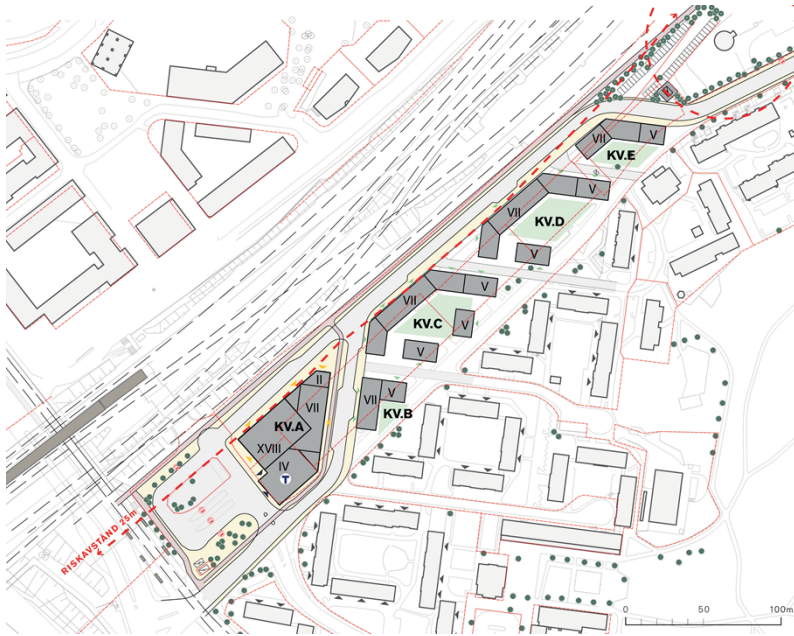
2 Övergripande viktiga händelser

2.1 RAPPORTERINGSPERIOD

Efter antaget inriktningsbeslut

Projektet har fått nya förutsättningar då Trafikverket planerar för ett eventuellt nytt järnvägsspår på platsen. Tunnelbanans uppgång i Årstaberg förlades också inom Marman 10 vilket påverkar den tidigare strukturen. För att klara ställda ljudkrav och få möjlighet att inrymma nya hus föreslås att Svärdlångsvägen flyttas intill järnvägsspåret. Kvarter A kommer att få svåra förutsättningar pga. buller och ett hisschakt vilket gör det utmanande att bygga bostäder i det kvarteret. Därför föreslås det bli ett kommersiellt kvarter. Efter omarbetning av

projektet skapades en förväntad ökad exploatering. Visionen om att skapa ett nytt landmärke i Årstaberg resulterade i ett nytt strukturförslag. Förslaget accepterades av Stadsbyggnadskontoret i ett förhandsbesked som underlag till kommande planarbete.



Förslag till ny struktur

Markreglering

Under hösten 2024 pågick diskussion med Exploateringskontoret kring utförandet av den kommande markregelringen i området då marken både utgörs av tomt- och äganderätt. En principöverenskommelse träffades så att markanvisning kunde ske i exploateringsnämnden i december 2024 vilket innebär att AB Familjebostäder får äganderätt på de kommande bostadskvarteren och det kommersiella kvarteret där tunnelbanan har sin station kommer att upplåtas som tomträtt. AB Familjebostäder innehar drygt 38 procent av markareal som äganderätt. Principen är att AB Familjebostäder ersätter staden för deras markandel inom bostadskvarteren samt säljer andelen i det kommersiella kvarteret till staden. AB Familjebostäder ska också stå för drygt 38 procent av de kommande infrastrukturkostnaderna.

Samordning inom Årstaberg

Då Framtida utbyggnaden av tunnelbanan (FUT) kommit längre med sitt projekt, och har behov av besked från övriga parter, har projektet samverkat med FUT och staden gällande projektförutsättningar inom det gemensamma kvarteret och dess närhet. Arbetet med att ta fram ett samverkansavtal mellan parterna (FUT, staden och AB Familjebostäder) är inlett och beräknas slutföras efter sommaren. En uppkommen diskussionspunkt avser hur en reglering av den eventuella ekonomiska skadan som AB Familjebostäder kan drabbas av pga. FUT:s behov av mark under sin produktionstid ska hanteras.

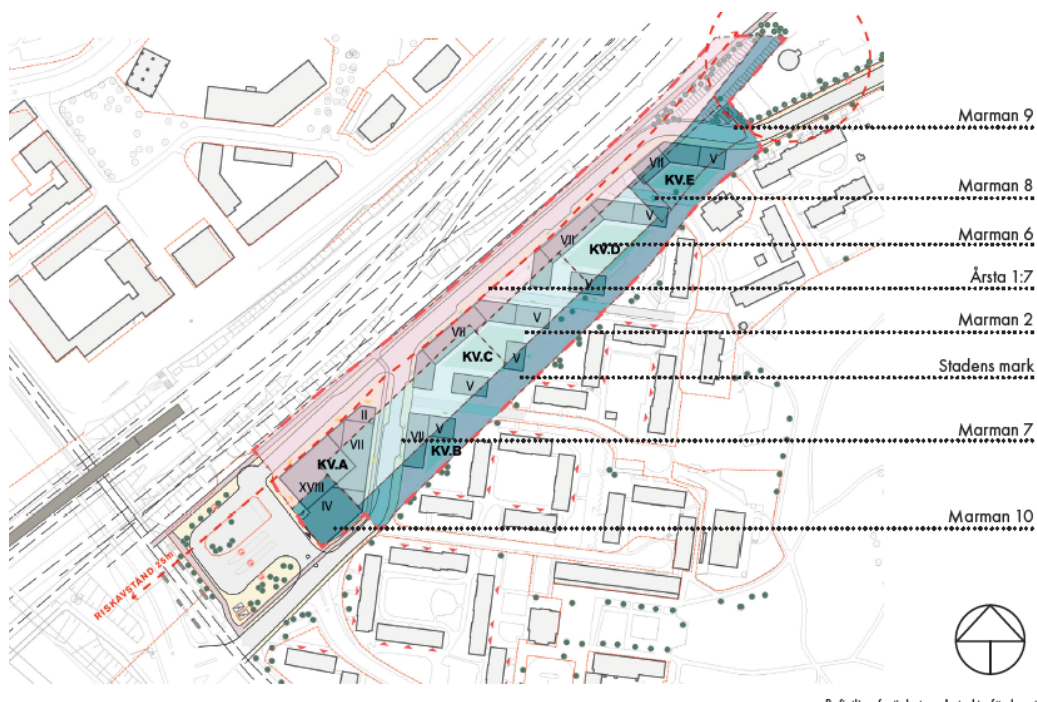
Parallellt med samordningen i området utförde AB Familjebostäder en utredning för att testa olika scenarier för innehållet i kvarteren. Kvarter B-D innehållandes bostäder och i kvarter A både kommersiell verksamhet, bostäder och kontor. Beslut om att fortsätta utveckla kvarter A med kommersiell verksamhet togs i AB Familjebostäders företagsledning och redovisades i ett program för projekt Årstaberg.

2.2 KOMMANDE PERIOD

- För att underlätta kommande fastighetsbildning planeras en införsäljning av fastigheten Marman 2 samt mark inom Årsta 1:7 mellan AB Familjebostäder och dotterbolaget Familjebostäder Årstaberg AB. Arbetet har inletts och till hjälp har AB Familjebostäder anlitat DLA för juridisk rådgivning. Styrelsen för Familjebostäder Årstaberg AB har godkänt transaktionen
- Planering av kommande planarbete har påbörjats tillsammans med staden och dess konsulter. Beslut om Start PM för planarbetet togs i april 2025 i stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadskontoret, Exploateringskontoret och AB Familjebostäder har gemensamt kommit överens om att arbeta för en snabb planprocess med hänsyn till FUT:s tidplan och deras kommande produktion. Ett tidigt samråd föreslås för att få in synpunkter till fortsatt arbete.
- AB Familjebostäder kommer internt att ta fram en vision för projektet men även en tillsammans med staden för att främja att alla jobbar mot samma mål. En samverkansworkshop kommer att genomföras tillsammans med staden för att skapa en gemensam utgångspunkt.
- Projektet har utfört en tidig workshop för att identifiera risker och möjligheter att ta med i planarbetet.
- AB Familjebostäder har höga ambitioner gällande klimatavtryck och har därför redan påbörjat en återbruks- och miljöinventering inom fastigheten Marman 2. Under året kommer även fastigheterna Marman 6 och 7 inventeras för att utreda om potentiellt återbruk.
- Programmet för Marmankvarteren kommer uppdateras innehållandes bl.a. en ny beslutad inriktning inom kvarteren, uppdatering av mål och preliminär tidplan samt utifrån en ny marknadsanalys över kommersiella lokaler.

3 Geografiskt område

Planområdet sträcker sig i huvudsak från busstorget på Svärdlångsplan fram till Årsta värmeverk med undantag för Kv. Marman 9 som idag är Brf. Gesunden 1:s tomträtt. Diskussioner förs med bostadsrätten för att få till ett markbyte.



4 Organisation

Projektutvecklare och projektchef är ansvarig för intern samordning och samverkan vartefter projektet fortlöper.

Medlemmarna i de interna arbets- och samordningsgrupperna kommer variera över tid beroende på vilka frågor som behöver omhändertas i projektet.

Arbetsgrupp intern arbetar direkt med projektet. Över tid kommer personerna och arbetsinsatserna variera utifrån vilka frågor och utredningar som behandlas.

Styrgrupp sammankallas ca en gång i månaden för information och då större avvikelser eller beslut behövs för förankring. Projektutvecklare ansvarar för samordningen i denna grupp. Styrgruppen består av Avd. chef PUA, Enhetschefer för stadsutveckling, nyproduktion och lokal samt projektchef ackvisition och projektchef nyproduktion.

Projektgrupp intern kallas löpande cirka två gånger per år för information om projektets framdrift. Där ingår representanter från bolagets enheter som berörs av projektet. Projektutvecklare ansvarar för samordningen.

Fastighetsavdelningens samordning sker i Fastighetsavdelningens ledningsgrupp. Projektgruppen för projektet kallas tre-fyra gånger per år för frågor, information och samordning kring projektet.

5 Tidplan och milstolpar

Tidplanen är preliminär och osäker. Projektet planerar tillsammans med staden för en snabb detaljplaneprocess för att följa tidplanen för tunnelbanan samt för att tidigt få in eventuella synpunkter på planen.

I jämförelse med inriktningsbeslutet är tiderna generellt framflyttade.

	Inriktningsbeslut 2023	Lägesrapport september 2025
Införsäljning Marman 2 och Årsta 1:7 till FB Årstaberg AB, enligt styrelsebeslut juni 2025	-	Q4 2025
Laga kraft vunnen, Järnvägsplan	2025	Q2 2026
Beslut Start PM	-	April 2025
Samråd detaljplan	-	Mars 2026
Antagen detaljplan	-	Q4 2028
FUT Start förberedande arbeten	2025	Q3 2028
Genomförandebeslut första kvarteret	Q4 2029	Q3 2030
Byggstart första kvarteret	Q2 2030	Q1 2031

5.1 PLAN OCH BYGGPROCESS

AB Familjebostäder har tillsammans med staden planerat för en snabb planprocess med ett tidigt samråd för att få in tidiga synpunkter som kan arbetas in i planen. Projektet har genomfört en samverkansworkshop tillsammans med representanter för Exploateringskontoret, Stadsbyggnadskontoret och AB Familjebostäders konsulter för att processen ska bli enklare med en större förståelse för varandras uppdrag. Planprocessen samordnas även med FUT:s arbete med projekteringen.

5.2 AVTAL

Tecknade avtal eller avrop under perioden:

DLA Piper – Juridisk rådgivning
White Arkitekter – Strukturarbete och kvarter A
Bjerking – Miljö-och Återbruksinventering
Mätkonsult – Inmätning planområde
WSP – Geoutredning och konstruktör
Evidens - Marknadsundersökning

6 Ekonomi

Projektet har en kostnadsbedömning utifrån inriktningsbeslutet och den struktur som staden då hade med avsikt att starta detaljplan 2019, men med ett utökat riskavstånd utifrån den nytillkomna informationen om ett eventuellt nytt järnvägsspår.

I kalkylen ingår både köpeskillingen om 165 mnkr för Marman 6 och 7 samt tilläggsköpeskillingen om 30 mnkr.

För att projektet ska vara ekonomiskt hållbart är det av största vikt att volymen bibehålls även när strukturen utvecklas under detaljplanearbetet då risken finns att ett framtida järnvägsspår kan minska byggrätten.

Investeringsutgiften bedöms indexuppräknat till 2 357 mnkr inkl. moms i 2035 års kostnadsläge då slutredovisning planeras. (Riksbankens inflationsmål+ 0,5 % används som index för kostnadsutveckling. Totalt 2,5 %)

AB Familjebostäder genomför prognoser tre gånger per år då ekonomin följs upp mot det beslut som är taget i bolagets styrelse samt i Kommunfullmäktige.

Entreprenadkostnad Inriktningsbeslut	Indexuppräknat enligt stadens investeringsanvisningar
37 655 kr/BOA+ LOA	
Projektkostnad	
59 089 kr/BOA+ LOA	
Projektkostnad (netto)	
1 772 mnkr	2 357 mnkr

Kalkylunderlag till beslut i 2022 års penningvärde

Nuläge

Nedlagda kostnader tom 202506	232,5 Mnkr*
Prognos september 2025	1772 Mnkr

*Köpeskilling för Årsta 1:7 samt FB Årstaberg ingår.

6.1 RISKHANTERING

Riskhantering är en central del i projektarbetet inom AB Familjebostäder och riskerna är stora i inledningen av ett projekt innan frågorna hinner utredas. Projektet har i samband med starten av detaljplanearbetet hållit en riskworkshop med olika kompetenser inom AB Familjebostäder. De identifierade riskerna tas om hand av projektgruppen för att i först hand elimineras eller minskas. Bolaget har budgeterat och avsatt medel för att hantera eventuella risker i projektet motsvarande ca 15 procent av projektkostnaden.

Några risker av betydelse som är identifierade är bl.a.:

- Hantering av buller och vibrationer från järnväg.
- Nytt järnvägsspår och dess skyddsavstånd.
- Osäkerheten kring utformningen av busstrafiklösning i området kan ev. begränsa utformningen av kvarteren.
- Det ekonomiska kostnadsläget.
- Försenad detaljplaneprocess som försenar och fördyrar utbyggnaden av området.
- Skyddszon över tunnelbanan som kan begränsa utformningen av det kommersiella kvarteret.
- Tunnelbanans arbetsområde begränsar en rationell utbyggnad av infrastruktur och bostadskvarteren.
- Förseningar i tunnelbanans framdrift.
- Hänsynstagande till hårdare klimat- och hållbarhetskrav.

6.2 KVALITETSÄKRING OCH HÅLLBARHET

I Stadsbyggnadsnämndens särskilda medskick, till besluten om Start PM, ska projektet särskilt utreda möjligheten till återbruk. Projektet har redan påbörjat en översiktlig inventering av befintliga fastigheter för att utröna ev. möjligheter till återbruk.

7 Kommunikation

Projektet kommer att ta fram en kommunikationsplan i projektet tillsammans med AB Familjebostäders kommunikationsavdelning. Identifierade intressenter ska redogöras och omhändertagande av projektets väsentliga frågor som behöver kommuniceras externt säkerställas.

Projektchef och projektutvecklare ansvarar i samråd med kommunikatör för att hyresgäster, kringboende och andra intressenter informeras efter behov.