



DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2021-06-01
DNR FB 2021/488

KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
087372000
kontakt@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Källvreten 4, Farsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Källvreten 4, som omfattar 64 bostäder och två lokaler till en total projektkostnad om 228 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget kan med projektet, Källvreten 4, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 64 bostäder och två lokaler till en total projektkostnad om 228 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q1 2022 med ett förväntat färdigställande Q1 2024.

Bakgrund

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2030. Projektet utgör en del av bolagets mål att byggstarta 200 lägenheter per år.

Bolaget köpte 2011/2012 Farsta sjukhem på fastigheten Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter med avsikten att riva sjukhemmet och bebygga ytan med bostäder. Detta område, numera kallat Drevvikshöjden, utgör en del av bolagets mål att successivt öka bostadsproduktionen.

Bolaget planerar att med Drevvikshöjden tillföra ca 600 bostäder (varav ca 220 ungdomsbostäder) samt en förskola med fyra avdelningar till förvaltningsområde Farsta, en av i Stockholms översiktsplan nio attraktiva utvecklingsområden. Bostäderna är planerade att byggas i fem etapper. Byggstart för området var i slutet av 2018 och sista inflyttning är planerad till i början av 2024.

Ärendet

Etapp 5 innehåller 64 lägenheter och marken upplåts med tomträtt. Tre huskroppar uppförs med varierande våningshöjd om 3, 6 respektive 10 våningar. Det är blandade lägenhetsstorlekar passande både yngre personer som letar efter sitt första egna boende, och barnfamiljer.

Två lokaler byggs i bottenplan för att inhysa service- och rekreationsverksamhet.

Parkeringsplatser i form av garage- och markparkering återfinns i redan påbörjade etapper på Åbrovägen (Etapp 3 och Etapp 4). Möjlighet att nyttja mobilitetslösningar finns i redan befintliga etapper i området (Etapp 3 och Etapp 4). Det gäller till exempel verkstad och tvätt för cyklar, samt bil- och cykelpooler.

Planerad byggstart för etapp 5 är under Q2 2022 med inflyttning under slutet av 2023 samt i början av 2024.

Produktutformning

Objektstyp	Antal [st]	Area [m ²]	Andel av yta [%]
1 RoK	3	123	5
2 RoK	27	1 368	42
3 RoK	20	1 444	31
4 RoK	14	1 323	22
Totalt:	64	4 258	100
Lokaler	2	207	-

Sett till bolagets samtliga fastigheter i området, etapp 1-5, är drygt 40 % av lägenheterna 1 RoK, medan 2 RoK och 3 RoK utgör 20 % respektive 24 %. De större lägenheterna är förhållandevis få till antalet och 5 RoK utgör endast 1 % av beståndet i området.

Visionsbild

Tyvärr finns det ingen aktuell visionsbild på objektet, då projektet nyligen gjort förändringar i projektet för förbättrad ekonomi. Projektet har bland annat lagt till en extra våning och gått från två till fyra lägenheter per våningsplan i respektive trapphus, samt lagt på utanpåliggande balkonger.

Geografiskt område

Det lugna läget med närhet till förskola, rekreation samt det korta avståndet till goda kommunikationer och Farsta centrum med dess utbud av service gör läget attraktivt.





Situationsplan för nybebyggelse. Källvreten 4 med tillhörande kvartersmark avgränsad med rött.

Tidplan

Milstöple	Tidpunkt
Utredningsbeslut	
Inriktningsbeslut	Q1 2014
Markanvisning	Tomträtt
Genomförandebeslut	Q2 2021
Byggstart	Q2 2022
Inflyttning	Q4 2023/Q1 2024
Slutredovisning	Q4 2024

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 228 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2021-års penningvärde, april månad. Drevvikshöjden bebyggs i 5 etapper som delar flera gemensamma aktiviteter som initialt behöver genomföras för att bereda området för dessa byggnationer. Bland dessa aktiviteter har bland annat rivning av befintliga sjukhemsbyggnader, flytt av befintlig

fjärrvärmeledning och vissa markförberedande arbeten utförts i tidigare skede. Kostnaderna för de gemensamma aktiviteterna belastar varje byggetapp i proportion till etappens andel av hela området.

Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta 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 Stockholm Stads direktiv och Familjebostäders energistrategi.

PROJEKTRISKER

Höjda priser på råvaror kan innebära prishöjningar på exempelvis stål och virke, vilket kan påverka kostnaderna negativt. Projektet ser till att det finns tillräckliga ekonomiska resurser för att möta en eventuell prisuppgång. På grund av stor exploateringen i Drevvikshöjden kommer många lägenheter att finnas tillgängliga vilket innebär risk för att inte alla lägenheter i projektet är uthyrda vid tidpunkt för beräknat färdigställande. Projektet säkerställer inflyttningstiderna för att ge uthyrningsprocessen tillräcklig med tid.

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

Bolaget har i tidigt skede utrett bästa möjliga affärsscenario för Drevvikshöjden i samarbete med analysföretaget Evidence och arkitektfirman White. Affärsplanen har utgått från regionens såväl som Farsta och Sköndals lokala marknadsvillkor och tillväxtförutsättningar.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)