



KONTAKT

Håkan Siggelin

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 08-7372000

kontakt@familjebostader.com

Reviderat genomförandebeslut gällande Stockholmshus och AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Järflotta 6, Farsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i Järflotta 6, som omfattar 38 bostäder till en total projektkostnad om 109 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 projekt, Järflotta 6, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 38 bostäder till en total projektkostnad om 109 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q4 2020 med ett förväntat färdigställande Q2 2022.

Bakgrund

Farsta är i översiktsplanen utpekad som ett fokusområde och ett områdesprogram antogs i juni 2016. I programmet förordas nästan en dubbling av antalet bostäder i området – från dagens cirka 10 000 bostäder föreslås en utökning med drygt 8000 nya bostäder.

Våren 2014 markanvisades området vid Kilsgatan (Järflotta 6) och Sunneplan/Kristinehamnsgatan (Väddö 2/Järflotta 4) till Familjebostäder, då bolaget sedan tidigare har tomträtter på närbelägna fastigheter. När arbetet med Stockholmshuset drog igång, beslöt bolaget att två Stockholmshuset skulle uppföras på dessa två platser cirka 300 meter ifrån varandra. Efter sedvanligt detaljplanearbete fattades ett genomförandebeslut hösten 2018, vilket överklagades hela vägen till Mark- och miljööverdomstolen. Domstolsprocessen drog ut på tiden, vilket i sin tur gjorde att projektet inte kunde komma igång förrän i mitten av år 2020.

Tidigare genomförandebeslut grundades på att projektet skulle erhålla statligt investeringsstöd. På grund av att detaljplanen inte blev antagen kunde bolaget inte erhålla bygglov, vilket var en förutsättning för att ansökan om investeringsstöd skulle behandlas. När detaljplanen väl antogs hade villkoren för investeringsstöd ändrats. Huset som bolaget ämnar uppföra uppfyllde dessvärre inte de nya villkoren gällande lägenhetssammansättningen och storlek.

Förseringen påverkar även projektets ekonomi i form av ökade entreprenörs- och byggherrekostnader. Ytterligare en kostnadsdrivande faktor i projektet är coronapandemin genom ökade materialkostnader och stundtals lägre produktionstakt.

Ärendet

Järflotta 6 tillför bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 38 bostäder och 30 P-platser till en total produktionskostnad om 109 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q4 2020 med ett förväntat färdigställande Q2 2022.

Projektet består av två huskroppar om fem våningar vardera. Utomhusmiljön består bland annat av en lekplats och en gemensam uteplats med grillmöjligheter. Parkering kommer att lösas genom uppförandet av 30 nya p-platser.

Produktutformning

De bostäder som tagits fram i projektet är en del i Stockholmshusens koncepthus och innehåller yteffektiva 2:or och 3:or.

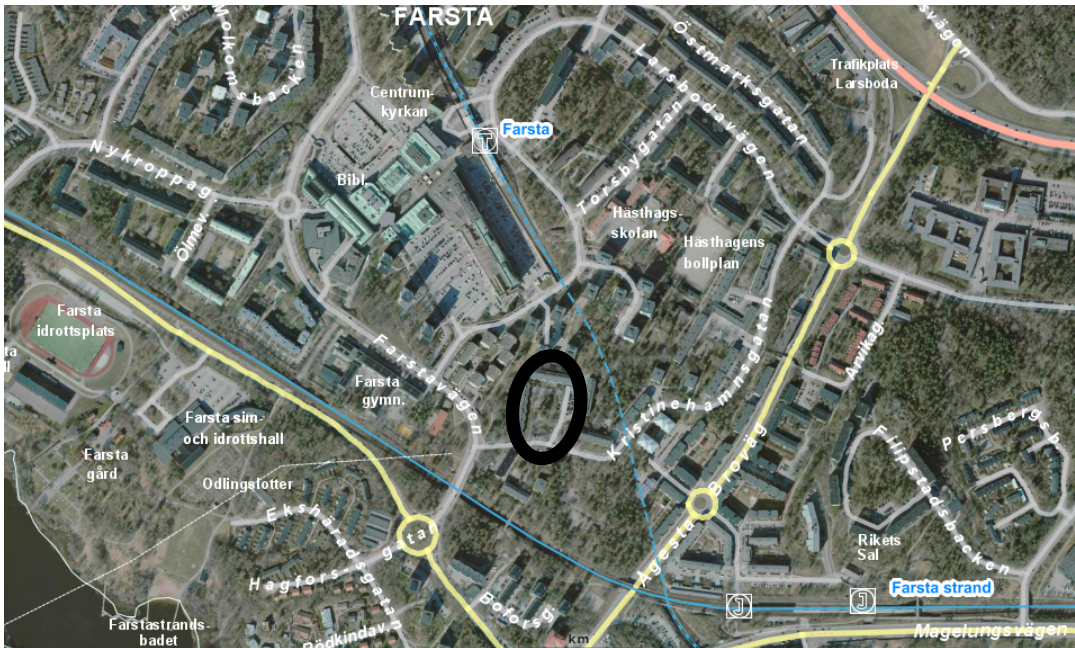
Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1 RoK	-	-
2 RoK	20	53
3 RoK	18	47
4 RoK	-	-
5 RoK	-	-
Lokaler	-	-
Totalt:	38	100 %



Vy in mot Kilsgatan

Geografiskt område

Järflotta 6 ligger med god anslutning till kollektivtrafik då fastigheten är belägen mittemellan Farsta tunnelbanestation och Farsta Strands pendeltågstation. Det finns ett väl utbyggt cykelväg nät både mot Farsta centrum och in mot stadens centrala delar. I Farsta centrum finns en centrumanläggning med ett stort utbud av samhällelig och kommersiell service. I närområdet finns även goda rekreationsvärden med fina parker och promenadstråk. Det finns flera lekparker i området, samt förskolor och grundskolor.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	Q2 2014
Genomförandebeslut	Q3 2018
Byggstart	Q4 2020
Reviderat Genomförandebeslut	Q3 2021
Inflyttning	Q1-Q2 2022
Slutredovisning	Q1 2023

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 109 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2021-års penningvärde, augusti månad. 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 Familjebostädernas energistrategi.

PROJEKTRISKER

Bolaget är beroende av exploateringskontorets arbeten i området. Tydlig gränsdragningen vad gäller kostnaderna för dessa arbeten är en förutsättning för att klara ekonomin i projektet och kommer att bevakas genom kontinuerliga samordnings- och gränsdragningsmöten.

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

För bolaget är det glädjande att uppföra 38 hyresrätter i ett Stockholmshus i Farsta. Bolaget har redan ett stort befintligt bestånd i området vilket ger stora förvaltningsmässiga fördelar. Projektet ligger i nära anslutning till goda kommunikationer och attraktiva rekreationsområden. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)