

Styrelseärende

2021-11-08

DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2021-12-07
DNR 2010/2738-3



KONTAKT

Håkan Siggelin

08-737 20 00

kontakt@familjebostader.com

Slutredovisning gällande AB Familjebostäders Nybyggnation av bostäder i Röstråknaren 1, Årsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning av Röstråknaren godkänns

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

AB Familjebostäder har genom projektet Röstråknaren 1 genomfört nyproduktion av 187 bostäder, sex LSS bostäder, fyra lokaler och 51 bilplatser.

Budget för genomförandebeslutet 2015-08-25 motsvarade 620 mnkr inkl. moms.

Slutredovisningen visar på en justerad produktionskostnad motsvarande 621 mnkr inkl. moms.

Bakgrund

2002 beslutade Stadsbyggnadsnämnden om en programutredning avseende Årstastråket. Programförslaget innebar en etappindelning av området i tre olika detaljplaner som totalt skulle generera minst 450 nyproducerade lägenheter. AB Familjebostäder fick tillsammans med JM AB och Sveriges Bostadscentrum (SBC) i uppdrag att likvärdigt delta i de tre etapperna varpå Röstråknaren 1 är en del av den första etappen.

Efter genomfört samråd vann detaljplanen laga kraft februari 2014.

Ärendet

GEOGRAFISKT OMRÅDE

Rösträknaren 1 har god anslutning till kollektivtrafik genom tvärbanans station Linde, busslinjer mot Gullmarsplan samt promenadavstånd till pendeltågstationen i Årstaberget. Fastigheten ligger i nära anslutning till Årstaskogen och Årstaviken, med fina promenadstråk och möjlighet till rekreation.



PRODUKTUTFORMNING

Projektet omfattar ett kvarter med 187 bostäder, LSS-boende för 6 personer med en gemensamhetslokal, fyra kommersiella lokaler samt ett garage med 42 p-platser och nio utomhusparkeringsplatser.

Gården är upphöjd för att inrymma ett garage, cykelrum, förråd och tekniska utrymmen. En bilpool med tre bilar finns placerad på kvarterets utomhusparkeringsplatser. Huvudentréerna ligger mot Johanneshovsvägen, medan de bakre entréerna vetter mot spårområdet. Kvarteret består av huskroppar om tre till åtta våningar.

Objektstyp	Antal [st]	Andel [%]
2 RoK	30	16 %
2 RoK	32	17 %
3 RoK	88	47 %
4 RoK	37	20 %
Totalt:	187	100 %
LSS Boende	6	
Lokaler	4	
Garage	42	
P-platser	9	

PRODUKTION

Projektet byggstartade under Q3 2016 och sista inflyttning skedde under Q1 2020.

HYRESGÄSTER

Samtliga bostadslägenheter i Rösträknaren är idag uthyrda.

MILJÖ

I projektet har miljöklass Silver eftersträvat, men har i dagsläget inte uppnåtts. Optimering av systemen pågår emellertid fortfarande för att komma ner i en energiförbrukning om 55 KWh/kvm. Samtliga byggvaror i projektet har bedömts och godkänts i enlighet med byggvarubedömningen.

EKONOMI

Budget för genomförandebeslutet 2015-08-24 motsvarade 620 mnkr inkl. moms.

Slutredovisningen visar på en justerad produktionskostnad motsvarande 621 mnkr inkl. moms.

De utökade kostnaderna hänförs till de komplicerade markförhållandena, då projektet ligger i nära anslutning till tvärbanan. När produktionen av huskropparna skulle påbörjas uppmärksammades att grundarbetet för husen behövdes kompletteras. Tillkommande projektering och markarbeten gav därmed en ökad slutkostnad.

Projektet har tyvärr blivit behäftat med ett större antal fel och brister, vilka hanteras i ett separat garantiprojekt. Arbetet med att avhjälpa dessa brister pågår för närvarande.

TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET

2014-04-08 Inriktningsbeslut (490 mnkr)

2015-08-25 Genomförandebeslut (620 mnkr)

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Projektet Rösträknaren är nu färdigställt och inflyttat.

Årsta stadsdel domineras av bostäder i storlekarna 1-3 rum och kök, men har relativt få större lägenheter. Med tanke på det lugna läget, med närhet till natur och rekreation samt goda kommunikationer var målgruppen för projektet framförallt barnfamiljer och mindre hushåll.

Bolagets bedömning är att Rösträknaren 1 idag lockar både yngre personer som ska bilda sitt första egna hushåll och barnfamiljer.