



KONTAKT

Håkan Siggelin

08-737 20 00

kontakt@familjebostader.com

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Södra Fagersjö.

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i Södra Fagersjö, som omfattar 212 bostadslägenheter, sex gruppboendestäder i ett LSS-boende och tre lokaler till en total projektkostnad om 731 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 212 bostadslägenheter, en gruppboendestad med sex bostadslägenheter i ett LSS-boende och tre lokaler till en total projektkostnad om 731 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget kan med projektet, Södra Fagersjö, öka de sociala värdena i Fagersjö genom tillskapande av fler bostäder och möjliggöra för bättre service i stadsdelen. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 212 bostäder, en gruppboendestad med sex bostadslägenheter i ett LSS-boende och tre lokaler till en total projektkostnad om 731 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q2 2025 med ett förväntat färdigställande Q2 2030.

Bakgrund

Familjebostäder har många bostäder i Fagersjö och i flera år har en förtätning diskuterats i stadsdelen. Bolaget fick 2017 i uppdrag av stadsledningskontoret att genomföra ett demokratiprojekt, Bygg ditt Fagersjö, i syfte att öka invånarnas engagemang och inflytande över

kommande utveckling av Fagersjö. I december 2017 erhöll bolaget en s.k. öppen markanvisning i stadsdelen på cirka 200 bostadslägenheter.

I planprocessen undersöktes möjliga lägen för förtätning och det bestämdes att arbeta vidare med ett område i slänten vid fastigheten Vinkelspegeln 4 och vid fastigheterna Mätkedjan 1 och 2 samt Mätånalen 2.

Ärendet

Projektet, som består av två områden, omfattar nyproduktion av 212 bostadslägenheter, en gruppboende med sex gruppboendestäder i ett LSS-boende och tre lokaler.

Område A ligger vid Familjebostädernas fastighet Vinkelspegeln 4. Den nya bebyggelsen är placerad i en slänt mot ett grönområde och en gång- och cykelväg som förbinder radhusområdet i nordväst med skola, parklek och aktivitetshuset Mötesplatsen. Här planeras uppförandet av cirka 110 bostadslägenheter samt ett LSS-boende med sex lägenheter.

Bebyggelsen består av två huskroppar i souterräng med fyra trapphus i varje. Mot gång- och cykelvägen är husen sex våningar och mot Vinkelspegeln 4 fyra våningar. Ett garage med 55 parkeringsplatser med infart från Ejdervägen ingår i projektet. Souterrängdelen kommer att inrymma plats för cyklar, förråd samt tekniska utrymmen.

I område B på fastigheten Mätkedjan 2 ligger idag aktivitetshuset Mötesplatsen, vilket är i stort behov av renovering. Huset planeras rivas och ersättas med ett bostadshus med lokaler för föreningsverksamhet. Bolaget undersöker möjligheter för återbruk av material vid rivning. I området planeras för ytterligare två bostadshus med totalt cirka 100 bostadslägenheter och lokaler. Husen varierar i fyra till fem våningar med lokaler i souterräng. I huskroppen längs Ejdervägen/Havsörnsvägen kommer ett garage med 53 parkeringsplatser att uppföras.

För att möjliggöra ny bebyggelse i stadsdelen har parkeringsmark tagits i anspråk. Bolaget planerar med anledning av det erbjudna boendet i stadsdelen mobilitetstjänster i form av bilpool samt cykelfaciliteter som servicestolpe, cykelväg, lådcyklar och cykelpool.

Ärendet har beretts av bolaget samråd med koncernledningen.

Kommunfullmäktige ska godkänna beslutet att genomföra projektet då total projektkostnad överstiger 300 mnkr.



Planerade bostäder i södra Fagersjö

Produktutformning

Då Fagersjö är en lugn och avskild stadsdel med stor god utemiljö är den största målgruppen barnfamiljer. Mindre lägenheter planeras också för ungdomar som vill flytta hemifrån. Idag är det brist på fyror i stadsdelen varför det föreslås en stor andel fyror, men även mindre lägenheter.

Objektstyp	Antal (st.)	Andel (%)
1 RoK	65	31
2 RoK	27	13
3 RoK	13	6
4 RoK	97	46
5 RoK	10	5
Totalt	212	
Lokaler	4	



Perspektiv från stråket

Geografiskt område

Fagersjö ligger mellan Farsta och Högdalen och är en stadsdel med cirka 3000 invånare i blandade boende- och upplåtelseformer. Flerbostadshusen är främst från 60-talet och består av både hyresrätter och bostadsrätter. Stadsdelen ligger vid sjön Magelungen omgiven av skogspartier.

Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Markanvisning	Q4 2017
Inriktningsbeslut	Q1 2022
Genomförandebeslut	Q4 2024
Byggstart	Q1 2025 - 2028
Inflyttning	Q4 2026 – 2030
Slutredovisning	Q2 2030

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 731 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2022-års penningvärde, januari månad. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Fagersjö uppnås ett positivt resultat.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram och allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen. Målsättningen för projektet är att fastigheten ska uppnå miljöbyggnad silver.

PROJEKTRISKER

Fagersjö består av kuperad mark och inom fastigheterna råder svåra markförhållanden. Flera mark- och konstruktionsutredningar har genomförts under framtagande av programhandlingen, och bolaget har i investeringskalkylen tagit höjd för kostnader med hänsyn till markförhållandena. Samarbetet med geotekniker och konstruktörer kommer fortsatt vara intensivt under projektets fortsatta utveckling.

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 ha tilldelats en markanvisningar för hyresrätter i Fagersjö. Familjebostäder har här möjlighet att påverka områdets utveckling och kan med hjälp av nyproduktionen skapa ett aktivt, levande och tryggt bostadsområde. Genom projektet tillskapas cirka 210 nya hyresrätter vilket får en positiv påverkan på servicen och handeln i området. Projektet riktar sig framförallt till barnfamiljer, men även ungdomar som vill flytta hemifrån. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa större och mindre bostadslägenheter varför risken för vakanser bedöms vara låg.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)