



KONTAKT

Håkan Siggelin

Projektutvecklingsavdelningen

087372000

kontakt@familjebostader.com

Slutredovisning av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Bjurö 2, Farsta Strand.

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning för nybyggnation av bostäder i Bjurö 2 godkänns

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget har genom projektet Bjurö 2 uppfört fyra punkthus med totalt 92 bostäder. Projektet har utförts som en del av stadens satsning på Stockholmshusen.

Ursprunglig budget låg på 224 mnr inkl. moms. Slutredovisningen visar på en ökning av total produktionskostnad till 245 mnr inkl. moms.

Bakgrund

Våren 2013 presenterade Familjebostäder ett förslag på en förtätning i Farsta Strand. Projektet markanvisades hösten 2015 och sommaren 2016 delades projektet i två etapper eftersom utredningar om Magelungsvägen drog ut på tiden och etappen som innehöll Stockholmshus behövde en snabbare tidplan. Stockholmshusen ska ha en snabbare och mer kostnadseffektivt produktion, och karakteriseras av en varierande och god arkitektur. Samtidigt ska Stockholmshusen leva upp till stadens höga krav på energianvändning, miljö och tillgänglighet.

Farsta är i översiktsplanen utpekad som ett av Familjebostäders tyngdpunktsområden och ”Program för tyngdpunkt Farsta” antogs i juni 2016. I programmet föreslås en kraftig ökning av antalet bostäder i programområdet – från dagens cirka 10 000 bostäder till drygt 8000 nya bostäder. Farsta Strand har inte direkt utretts i programmet men ingår i programområdet och som en del i att stärka kopplingen till området Farsta Centrum.

Ärendet

GEOGRAFISK OMRÅDE

Tillgången till kollektivtrafik är mycket god i Farsta Strand där både tunnelbana och pendeltåg finns inom några minuters promenadavstånd. Cykelvägar finns mot både mot Farsta centrum och in till city. Vid Stig Trenters torg, där tunnelbanestationen är belägen, finns ett mindre centrum med några kommersiella lokaler.

Närheten till sjön Magelungen bidrar till rekreativvärden med vackra vyer och fina promenadstråk mot Farsta gård, Farsta IP samt Farstanäset. I området finns flera lekparker, en parklek samt förskolor och grundskolor.



Placering av de fyra huskropparna



De färdigställda husen våren 2021

PROJEKTET

Bjurö 2 omfattar nyproduktion av 92 lägenheter i fyra punkthus om 6 våningar. Punkthusen är byggda på rad längs Nordmarksvägen på den tidigare markparkeringen inom fastigheten Bjurö 1. Markförhållandena på platsen gjorde det kostnadsmässigt omöjligt att anlägga garage för att ersätta de befintliga parkeringsplatserna som projektet tog i anspråk. Det var heller inte kostnadsmässigt försvarbart att lösa parkeringsfrågan genom parkeringsköp i det garage Stockholm Parkering uppför i närheten. Lösningen blev därför att befintliga parkeringsplatser ersattes med en ny markparkering och att parkeringsplatser för de tillkommande lägenheterna uteblev och ersattes med mobilitetsåtgärder, så som närhet till kollektivtrafik samt bil- och cykelpool.

Projektet har följande lägenhetsfördelning:

Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1 RoK	-	-
2 RoK	48	52
3 RoK	44	48
4 RoK	-	-
5 RoK	-	-
Totalt:	92	100 %
Lokaler	-	-

PRODUKTION

Projektet byggstartade under Q1 2019 och sista inflyttning skedde under Q2 2021.

HYRESGÄSTER

Samtliga lägenheter i Bjurö 2 är idag uthyrda.

MILJÖ

Projektet har tagit hänsyn till Familjebostäders miljöprogram och allt byggmaterial har bedömts enligt Byggsvarubedömningen. Målsättningen för projektet är att fastigheten ska projekteras för och uppnår miljöbyggnad silver, vilket projektet bedöms klara.

EKONOMI

Ursprunglig budget låg på 224 mnkr inkl. moms.

Slutredovisningen visar på en ökning av total produktionskostnad till 245 mnkr inklusive moms.

Kostnadsökningen beror på:

- Ökade projekteringskostnader på grund av att komplicerade markförhållanden omöjliggjorde utförande av ett garage.
- Uteblivna samordnings-, - och upphandlingsvinster med projekt Dalarö/Väddö, då handläggningen av den detaljplanens överklagande drog ut på tiden.
- Ökade kostnader i samband med en ledningsflytt av Ellevios befintliga elkablar och en fjärrvärmeledning som inte låg enligt handling.

Projektet har beviljats och erhållit statligt investeringsstöd.

TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET

2015-12-01 Inriktningsbeslut (gemensamt för etapp 1 och 2)

2018-10-09 Genomförandebeslut

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

För bolaget är det glädjande att i Farsta Strand ha uppfört 92 hyresrätter i Stockholmshus. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg. Huskropparna passar väl in i området och är ett fint tillskott till våra befintliga fastigheter.