



KONTAKT

Håkan Siggelin

Projektutvecklingsavdelningen

08-737 20 00

kontakt@familjebostader.com

Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Postgården, Årsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Reviderad inriktning för nybyggnation av Postgården, som omfattar ca 90 bostäder och sju lokaler, varav en förskola till en total projektkostnad om 367 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna reviderad inriktning av nybyggnad av ca 90 bostäder och sju lokaler varav en förskola till en total projektkostnad om 367 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget kan med projektet, Postgården, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område. Projektet omfattar totalt nybyggnation av ca 90 bostäder och sju lokaler varav en förskola till en total projektkostnad om 367 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under Q1 2028 med ett förväntat färdigställande Q4 2029.

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 tillsammans med de två andra kommunala bostadsbolagen byggstarta minst 3500 bostäder under mandatperioden.

I december 2012 erhöj AB Familjebostäder en markanvisning för projektet Postgården som omfattade 65 lägenheter och en förskola. Detaljplanearbetet påbörjades i april 2013 och i december 2022 vann detaljplanen laga kraft.

Projektet Postgården är en del av utvecklingsområdet Årstafältet där det planeras för cirka 6 000 nya bostäder fördelade på nio etapper. Området ligger inom etapp 2. Staden kommer att påbörja infrastrukturarbeten under 2023 med förväntad byggstart för de första bostäderna i etapp 1 under 2025. Planarbete pågår för etapp 3 och markanvisningsarbete pågår för etapp 4. AB Familjebostäder erhöj i april 2014 en markanvisning om 180 lägenheter inom etapp 6 där detaljplanearbetet beräknas starta under 2023 och planerad byggstart tidigast 2031.

Ärendet

Postgården 1 omfattar totalt nybyggnation av ca 90 bostäder, vilket är ca 15 lägenheter fler än tidigare inriktningsbeslut, och sju lokaler varav en förskola. Projektet utgör ett triangulärt kvarter bestående av tre huskroppar om en till åtta våningar sammanbyggda av förskolan med fyra avdelningar. I bottenplan byggs kommersiella lokaler.

Ett i god tid innan byggstart tecknat hyresavtal med Stadsdelsförvaltningen vad gäller förskolan är en förutsättning för projektets framskridande.

Kvarterets form ger förutsättningar för två gårdsrum, en mindre förskolegård, portiker med gårdsentréer, cykelparkering och sopsug. På första våningen finns ett större gårdsrum som ska fungera som bostadsgård.

Ärendet går upp som reviderat inriktningsbeslut då kostnaden för projektet ökat från 237 mnkr till 367 mnkr. För dyrningen beror bl.a. på att projektets utförande omarbetats väsentligt sedan ursprungliga förslaget och inriktningsbeslutet, med tillkommande lägenheter och förändrat kostnadsläge pga. händelser i omvärlden. Projektet visar på ett positivt resultat, vilket ska säkerställas inför genomförandebeslutet.

Ärendet har beretts av bolaget i samråd med koncernledningen.

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

Produktutformning

Objektstyp	Antal (st.)	Area (m ²)	Andel (%)
1 RoK	Ca 15	Ca 30-35	17
2 RoK	Ca 30	Ca 52-60	33
3 RoK	Ca 30	Ca 75-80	33
4 RoK	Ca 10	Ca 90-100	11
5 RoK	Ca 5	Ca 105-115	6

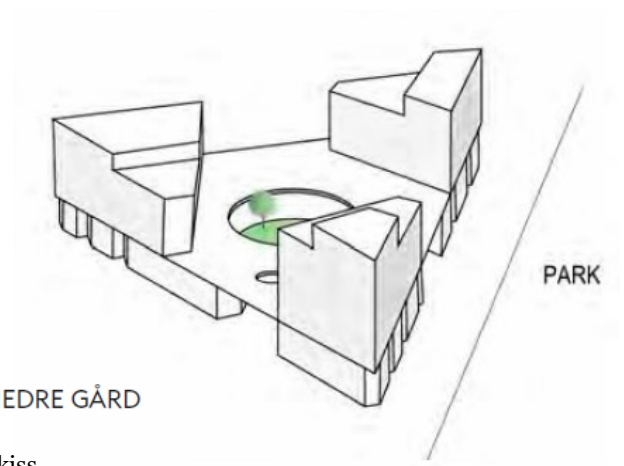
Objektstyp	Antal (st.)	Area (m ²)	Andel (%)
Totalt	Ca 90	Ca 5 700	100 %
Lokaler	Ca 7	Ca 65 – 1 150	



Vy från parken



Situationsplan



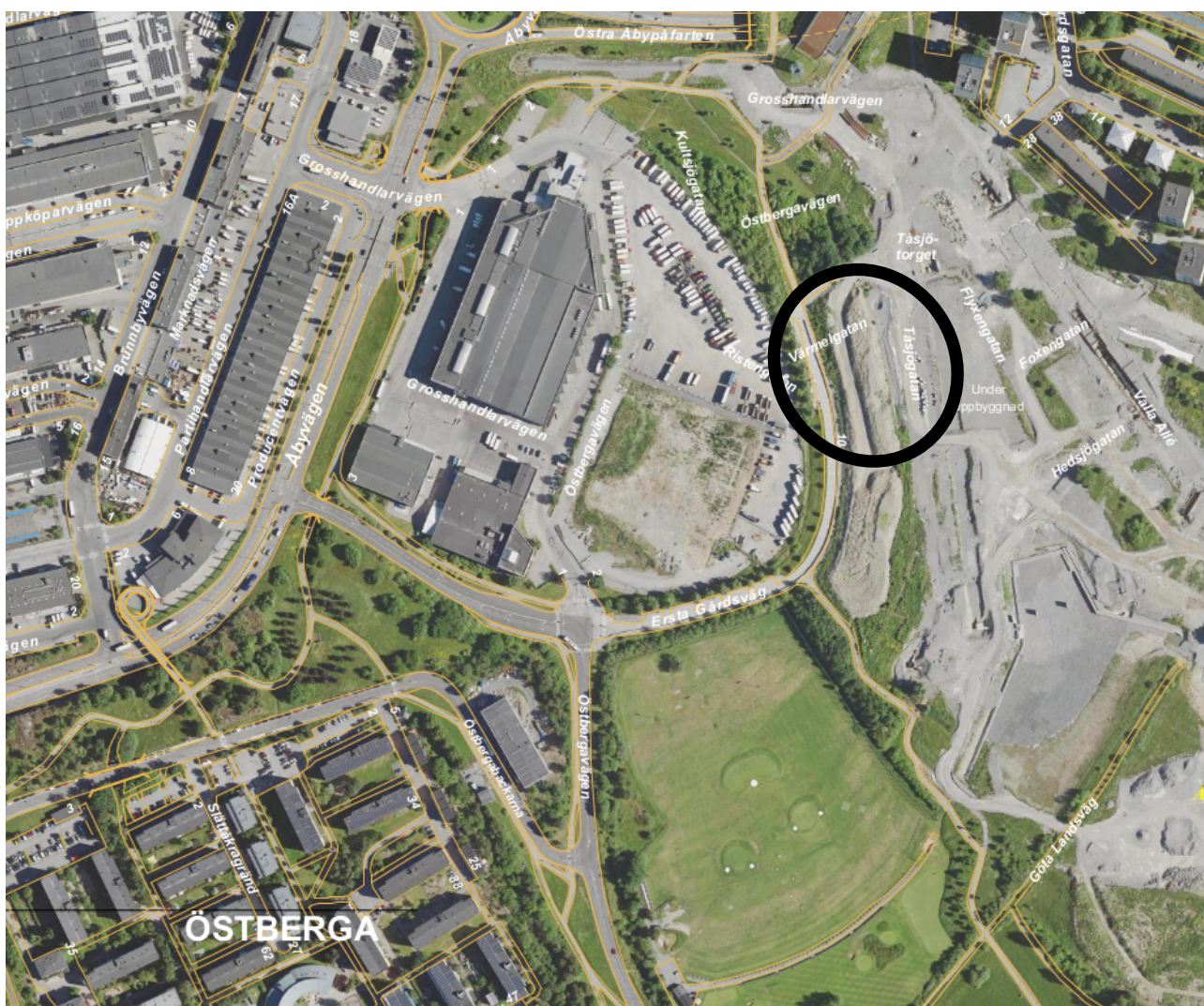
NEDRE GÅRD

Skiss

Geografiskt område

Projektet kommer att uppföras på Årstafältet i stadsdelen Östberga. Syftet med utvecklingsområdet är att koppla samman Östberga och Årsta för att öka områdets attraktion. Årsta har idag större utbud av service och kollektivtrafik som genom den nya bebyggelsen förväntas bli mer tillgängligt för boenden i Östberga.

AB Familjebostäder har inga lägenheter i Östberga, men däremot ca 930 lägenheter i Årsta. Det geografiskt närmaste projektet är Årstaberget där bolaget planerar för ca 220 lägenheter.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Markanvisning	December 2012
Inriktningsbeslut	2014-08-26
Beslut om att teckna Exploateringsavtal	2018-03-06
Antagen Detaljplan	2022-11-07
Lagakraft detaljplan	2022-12-06
Reviderat inriktningsbeslut	2023-09-05
Genomförandebeslut	Q4 2026
Påbörjat (Spade i mark)	Q2 2027
Byggstart (Gjuten bottenplatta)	Q1 2028
Första Inflyttning	Q2 2029
Sista inflyttning	Q4 2029
Styrelsebeslut Slutredovisning	Q2 2030

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 367 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2023-års penningvärde, maj månad vilket är en fördyrning på 133 mnkr från tidigare inriktningsbeslut. Fördyrningen beror bl.a. på att projektets utförande omarbetats väsentligt sedan ursprungliga förslaget och inriktningsbeslutet med exempelvis tillkommande lägenheter samt förändrat kostnadsläge pga. händelser i omvärlden.

Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Årsta uppnås ett positivt resultat, vilket ska säkerställas inför genomförandebeslut.

TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET

2014-08-26 Inriktningsbeslut (237 mnkr).

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. Projektet ska även undersöka och analysera möjligheter till att nyttja förnybar energi och energieffektiviserande system för att minimera fastighetens behov av köpt energi utöver ställda krav.

PROJEKTRISKER

Projektet har komplicerade förutsättningar i och med att det är ett triangulärt kvarter och markförhållandena i området är dåliga. Samtliga projektrisker som uppstår kommer att analyseras och åtgärder arbetas fram.

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

Genom detta stadsutvecklingsprojekt tillskapas en ny stadsdel mellan Östberga och Årsta. Projektet Postgården möjliggör stadens ambition om förbättrad service och tillgång till kollektivtrafik samt höjd standard på utemiljöer och parker. Projektet bidrar inte enbart med ett tillskott av bostäder utan även med förskoleplatser för ca 100 barn. Bolaget bedömer att det därför finns goda förutsättningar att området blir ett positivt tillskott för både Östberga och Årsta.

I Östberga har andelen hyresrätter minskat från 55 % år 1990 till 7,5 % år 2014. Årsta domineras av bostadsrätter. Andelen hyresrätter i området 2014 var 25 %, varav 13 % var allmännyttiga hyresrätter. Med de cirka 90 nya bostäderna tillförs således hyresrätter i en del av staden där andelen allmännyttiga hyresrätter är låg. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)