



KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com

Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Magelungens strand, Farsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Reviderad inriktning för nybyggnation av Magelungens strand, som omfattar 227 bostäder, 4 lokaler och 81 garageplatser till en total projektkostnad om 769 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna reviderad inriktning för nybyggnad 227 bostäder, fyra lokaler och 81 garageplatser till en total projektkostnad om 769 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att verka för alternativa parkerings- och mobilitetslösningar.
4. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
5. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget kan med projektet, Magelungens strand, tillföra bostäder i ett nytt område och på så sätt bidra till att knyta ihop Fagersjö med Farsta. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 227 bostäder, 4 lokaler och 81 garageplatser till en total projektkostnad om 769 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under 2029 med ett förväntat färdigställande 2032.

Bakgrund

2014 erhöll Familjebostäder och bostadsrättsbyggaren Maxera var sin markanvisning för 200 respektive 150 lägenheter vardera, med ett tydligt uppdrag att se över strukturen i området för att

kunna tillföra ännu fler bostäder. Alltsedan dess har fler kvarter markanvisats och antalet bostäder för hela området har ökat i antal och ligger nu på cirka 900 lägenheter, fördelat på fem olika byggherrar.

Arbetet med detaljplanen har i tid varit utsträckt och har genom åren förändrats mycket i syfte att åstadkomma en bättre struktur i enlighet med beskrivningen ovan. Gatuutformning och trafikförutsättningar har lett till flertal justeringar av detaljplanen.

Ärendet

Magelungens strand omfattar totalt nybyggnation av 227 bostäder och 4 lokaler, vilket är cirka 30 lägenheter fler än enligt det tidigare inriktningsbeslutet.

Huskropparna placeras i form av ett stadskvarter, helt omgärdat av gator. Byggnadskroppen omsluter en stor innegård, till stor del placerad på ett garagebjälklag. En av huskropparna är markant högre och markerar entrén till området.

Bolaget strävar efter att de boende ska kunna leva i området utan egen bil, bland annat genom anläggande av bilpool. Samtliga parkeringsplatser kommer att ha tillgång till laddmöjlighet. Som en del i bolagets satsningar på olika mobilitetslösningar kommer även en cykelpool anläggas och projektet erbjuder god tillgång på cykelplatser.

Byggnation av garage är kostnadsdrivande och klimatpåverkande. Utifrån ett framåtblickande helhetsperspektiv kan mer effektiva lösningar användas för att täcka det långsiktiga behovet av parkering inom ett större geografiskt område. Staden kan utifrån den långsiktiga planeringen av bostäder se över om t.ex. p-köplösningar kan vara ett alternativ som löser parkeringsfrågan på ett mer resurs- och kostnadseffektivt sätt för fler bostadsbyggare. I den omställning som vi står inför måste ansträngningar göras för att hitta gemensamma lösningar istället för att varje byggaktör ska lösa parkering inom ramen för det egna projektet. Detta blir än mer väsentligt när projektet redan är behäftad med ett antal utmaningar. Viktiga aktörer som behöver vara med i ett sådant arbete är Exploateringskontoret, Stadsbyggnadskontoret och Stockholm Parkering.

Ärendet går upp som reviderat inriktningsbeslut då kostnaden för projektet ökat från 440 mnkr till 769 mnkr. Det ursprungliga inriktningsbeslutet baserades på erfarenhetssiffror från den tiden, då markanvisningen i detta skede endast var en stor ring på kartan. Ringen innehöll även Maxeras anvisning och bolaget visste inte vilket område som skulle bli sitt. Fördyrningen beror främst på att projektets utförande tidigare inte varit definierat, vilket betyder att det i princip är ett nytt projekt på en bestämd anvisad plats. Vidare är det idag ett förändrat kostnadsläge avseende byggmaterialkostnaderna.

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	114	27-36	50
2 RoK	26	40-58	12
3 RoK	10	61-77	4
4 RoK	58	86-95	26
5 RoK	19	102	8
Totalt	227	12 928	100 %
Lokaler	4	28-153	



Visionsbild

Geografiskt område

Området är lokaliserat mellan Magelungsvägen, sjön Magelungen, Farsta IP och Fagersjö. Området kommer, när det är fullt utbyggt, koppla samman Fagersjö och Farsta IP och därigenom sammankoppla de två stadsdelarna Fagersjö och Farsta. Området erbjuder närhet till bad, idrott och rekreation samt den kommersiella service och tillgång till allmänna kommunikationsmedel som finns i Farsta Centrum.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Erhållen Markanvisning	2014
Inriktningsbeslut	2014-05-27
Reviderat inriktningsbeslut	2023-12-05
Beslut om att teckna Exploateringsavtal	Q4 2023
Godkänd Detaljplan	Q3 2024
Antagen Detaljplan	Q1 2025
Lagakraftvunnen detaljplan	Q2 2026
Genomförandebeslut	2027
Tillträde mark	Q3 2028
Påbörjat (Spade i mark)	2029
Byggstart (Gjuten bottenplatta)	2029
Första Inflyttning	2031
Sista inflyttning	2032

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 769 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2023-års penningvärde, oktober månad vilket är en fördyrning på 329 mnkr från tidigare inriktningsbeslut. Fördyrningen beror på att projektets utförande omarbetats sedan ursprungligt förslag och inriktningsbeslut, med tillkommande lägenheter samt förändrat kostnadsläge i form av fördyring.

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 Familjebostäders energistrategi. Solceller ska installeras på taket.

PROJEKTRISKER

Krav på att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning har inkommit i sent skede i syfte att utreda förekomsten av skyddsvärda naturvärden i området. Bolaget bevakar och för dialog avseende de synpunkter som görs gällande i miljökonsekvensbeskrivningen.

Området är mycket kuperat, vilket vanligtvis medför höga produktionskostnader, vilket har beaktats i kalkylen.

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 Magelungens strand. Familjebostäder har här möjlighet att vara med och binda samman Fagersjö och Farsta, och kan med hjälp av nyproduktionen skapa ett aktivt, levande och tryggt bostadskvarter. Genom projektet tillskapas cirka 230 nya hyresrätter vilket får en positiv påverkan på 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)