



KONTAKT

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

Slutredovisning av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Väddö 2/Järflotta 4, Farsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

Slutredovisning för nybyggnation av bostäder i kv. Väddö 2/Järflotta 4 godkänns

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Familjebostäder har med projekt, Väddö 2/Järflotta 4, tillfört bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 87 bostäder, 6 lokaler och 44 p-platser till en total projektkostnad om 268 mnkr inkl. moms.

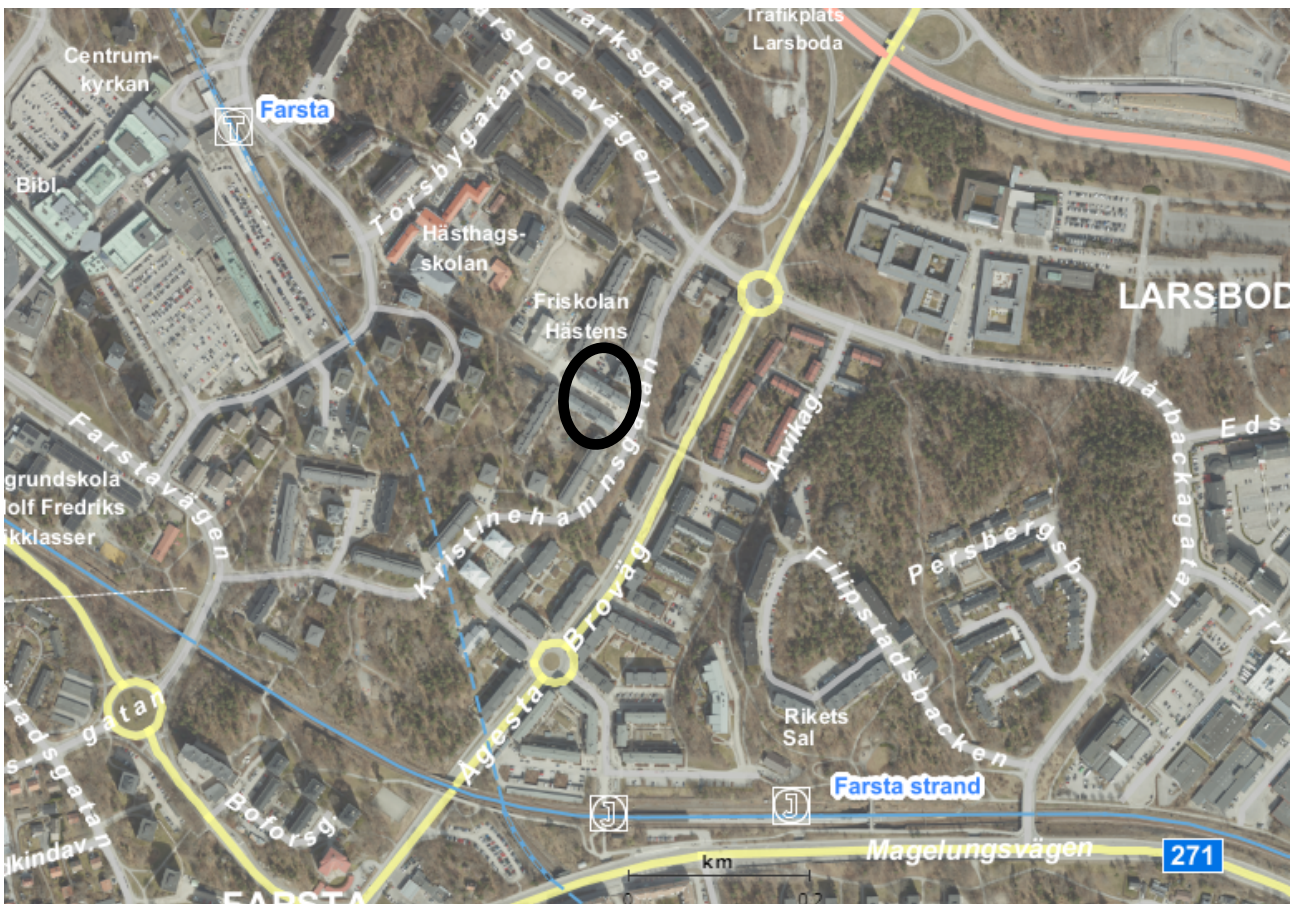
Bakgrund

Våren 2014 markanvisades området vid Kilsgatan (Järflotta 6) och Sunneplan/Kristinehamnsgatan (Väddö 2/Järflotta 4) till Familjebostäder, då bolaget sedan tidigare har tomträtter på närbelägna fastigheter. När arbetet med Stockholmshuset drog igång, beslöt bolaget att två Stockholmshuset skulle uppföras på dessa två platser cirka 300 meter ifrån varandra. Efter sedvanligt detaljplanearbete fattades ett genomförandebeslut hösten 2018. Detaljplanen överklagades hela vägen till Mark- och miljööverdomstolen och domstolsprocessen drog ut på tiden, vilket i sin tur gjorde att projektet inte kunde komma igång förrän i mitten av år 2020.

Ärendet

GEOGRAFISKT OMRÅDE

Väddö 2/Järflotta 4 ligger med god anslutning till kollektivtrafik då fastigheten är belägen mittemellan Farsta tunnelbanestation och Farsta Strands pendeltågstation. Det finns ett väl utbyggt cykelvägnät både mot Farsta centrum och in mot stadens centrala delar. I Farsta centrum finns en centrumanläggning med ett stort utbud av samhällelig och kommersiell service. I närområdet finns även goda rekreationsvärden med fina parker och promenadstråk. Det finns flera lekparker i området, förskolor och grundskolor.



PROJEKTET

Projektet består av tre huskroppar om fyra till sju våningar. Ett av husen innehåller lokaler i bottenvåningen. Utomhusmiljön består bland annat av en lekplats och en gemensam uteplats. Parkering har lösts genom uppförandet av 44 nya p-platser.

De bostäder som tagits fram i projektet är Stockholmshusens koncepthus där lamellhusen innehåller yteffektiva 2:or, 3:or och 4:or.

| Objektstyp | Antal [st.] | Andel [%] |
|----------------|-------------|------------|
| 1 RoK | - | - |
| 2 RoK | 32 | 37 |
| 3 RoK | 34 | 39 |
| 4 RoK | 21 | 24 |
| 5 RoK | - | - |
| Totalt: | 87 | 100 |
| Lokaler | 6 | - |



Situationsplan



Korsningen Kristinehamnsgatan – Sunneplan



Gångfartsgata mellan lamellhusen.

PRODUKTION

Projektet byggstartade under Q4 2020 och slutfördes under Q4 2022

HYRESGÄSTER

Samtliga lägenheter i kv. Vaddö 2/Järflotta 4 är idag uthyrda.

MILJÖ

Projektet har tagit hänsyn till AB Familjebostäders miljöprogram och allt byggmaterial har bedömts enligt Byggvarubedömningen. Projektet har uppnått miljöbyggnad silver.

EKONOMI

Projektets slutkostnad hamnade i nivå med senaste genomförandebeslut.

Ursprungligt genomförandebeslut grundades på att projektet skulle erhålla statligt investeringsstöd. På grund av att detaljplanen inte blev antagen kunde bolaget inte erhålla bygglov, vilket var en förutsättning för att ansökan om investeringsstöd skulle behandlas. När detaljplanen väl antogs hade villkoren för investeringsstöd ändrats. Husen som bolaget ämnar uppföra uppfyllde dessvärre inte de nya villkoren gällande lägenhetssammansättningen och storlek.

Förseeningen påverkade även projektets ekonomi i form av ökade entreprenörs- och byggherrekostnader. Ytterligare en kostnadsdrivande faktor i projektet var coronapandemin genom ökade materialkostnader och stundtals lägre produktionstakt.

TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET

Inriktningsbeslut 2014-05-27 (ca 300 mkr inkl Järflotta 6)

Genomförandebeslut 2018-10-09 (235,9 mkr)

Reviderat genomförandebeslut 2021-10-12 (265 mnkr)

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

För bolaget är det glädjande att ha uppfört 87 hyresrätter i ett Stockholmshus i Farsta. Bolaget har redan ett stort befintligt bestånd i området vilket ger stora förvaltningsmässiga fördelar. Fastigheten ligger i nära anslutning till goda kommunikationer och attraktiva rekreativsområden. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)