



KONTAKT

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

Slutredovisning gällande AB Familjebostäders nybyggnation av bostäder i kv. Drevvikshöjden, Farsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Slutredovisning av kv. Drevvikshöjden godkänns.

Karin Jacobsson
Tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Familjebostäder har sedan förvärvet av fastigheten Perstorp 2011/20212, utvecklat ett väl fungerande och attraktivt bostadsområde i Farsta. Bolaget har genom Drevvikshöjdens fem olika etapper, till en total produktionskostnad om 1 685 mnkr tillfört området 577 bostäder varav 241 ungdomsbostäder, en förskola åt Farsta Stadsdelsförvaltning, 4 skyddsrum och två lokaler där det idag bedrivs gym- respektive kioskverksamhet.

Byggstart för området skedde i slutet av 2018 och sista inflyttning i området genomfördes enligt plan, i början av 2024. Projekten har i linje med bolagets mobilitetsstrategi tillfört mer än 1 000 cykelplatser med tillhörande cykelservicestationer för de boende.

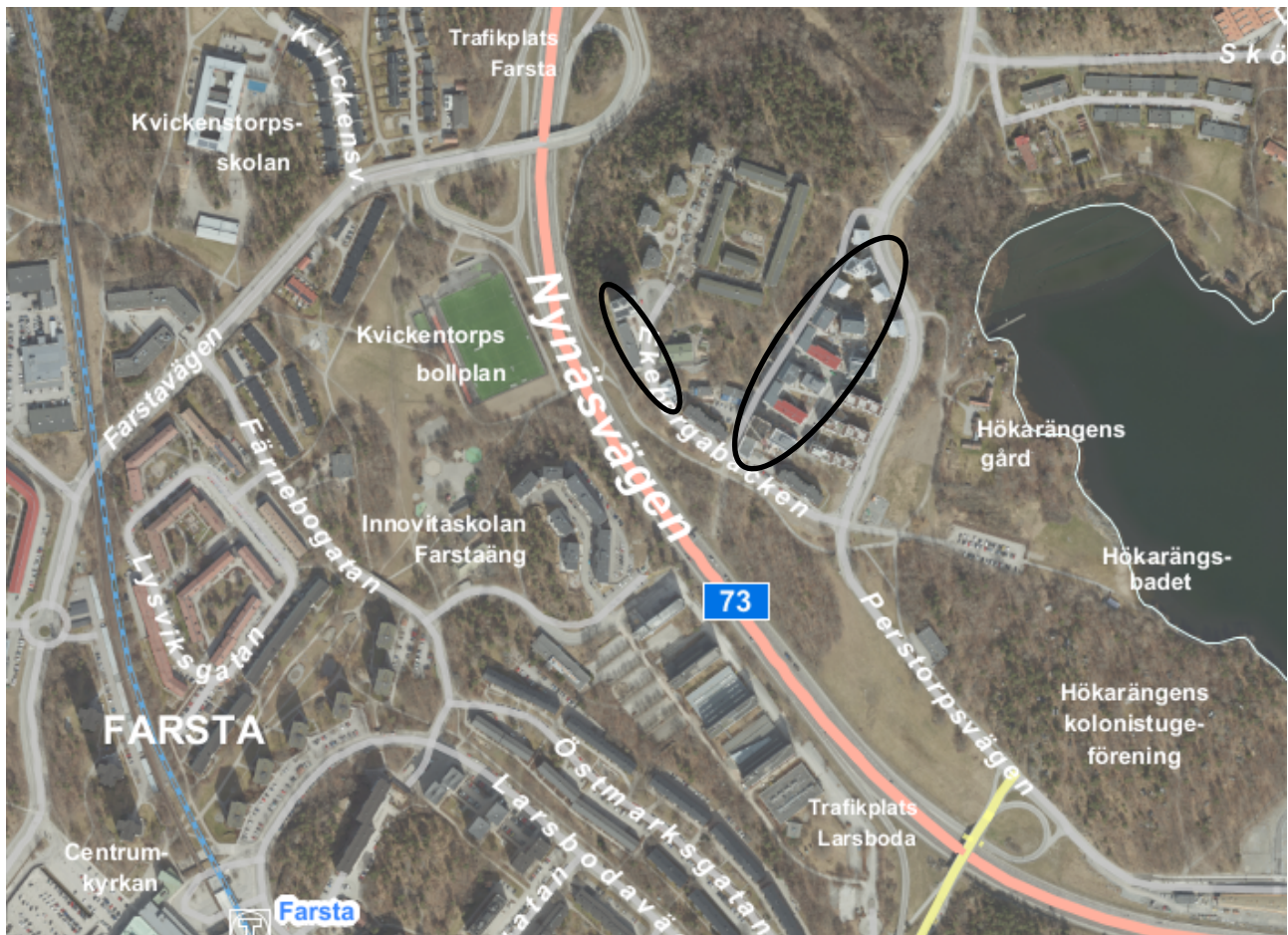
Bakgrund

Familjebostäder förvärvade 2011/2012 Farsta sjukhem på fastigheten Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter med avsikten att riva sjukhemmet och bebygga ytan med bostäder. Fastigheten rymde fram till januari 2018 ett äldreboende och senare ett studentboende innan rivning påbörjades i slutet av 2018. Området döptes om till Drevvikshöjden varpå ett flera år långt projekt tog vid i ett av Stockholms attraktiva utvecklingsområden.

Ärendet

GEOGRAFISKT OMRÅDE

Kv. Drevvikshöjdens lugna läge med närhet till förskola, rekreation samt det korta avståndet till goda kommunikationer och Farsta centrum med dess utbud av service gör läget attraktivt.





- 1) Ekberga 1
- 2) Åbro 1
- 3) Källvreten 1
- 4) Källvreten 2
- 5) Källvreten 3
- 6) Källvreten 4
- 7) Viktor Hansson's Fastigheter
- 8) Sisab's Förskola

Situationsplan med respektive fastighet inom detaljplanen.



Flygfoto över kv. Drevvikshöjden med Farsta i bakgrunden.

PRODUKTUTFORMNING

Kv. Drevvikshöjden omfattar ett nytt bostadsområde med 577 bostäder, en förskola med fyra avdelningar, 3 lokaler samt 132 parkeringsplatser. Huskropparna är 20 till antalet och av varierande karaktär med höghuset på 17 våningar som nytt landmärke. Det är blandade lägenhetsstorlekar som passar såväl yngre personer som skall bilda sitt första egna hushåll som etablerade barnfamiljer. Inom detaljplaneområdet har även Byggnadsfirma Viktor Hanson bostadsrätter i form av 3 st. terrasserade lamellhus.

Parkeringsplatser finns i form av garage- och markparkering på Åbrovägen. Möjlighet att nyttja bil- och cykelpoolplatser har också etablerats i området.

Bolaget erbjuder de boende idag drygt 1 000 cykelplatser med tillhörande cykelservicestationer.

Objektstyp	Etapp 1 Källvreten 1	Etapp 2 Ekberga/Åbro	Etapp 3 Källvreten 2	Etapp 4 Källvreten 2	Etapp 5 Källvreten 4	Totalt	Andel (%)
1 RoK	11	182	19	19	3	234	41%
2 RoK	26	25	25	21	27	124	21%
3 RoK	49	1	24	46	20	140	24%
4 RoK	12	8	15	26	14	75	13%
5 RoK		0	4		0	4	1%
Totalt:	98	216	87	112	64	577	100%
Lokaler			1	1	2	4	

PRODUKTION

Området byggstartade under Q4 2018 och sista inflyttning skedde under Q1 2024, vilket är i linje med plan för genomförandet.

HYRESGÄSTER

Samtliga bostadslägenheter och lokaler i kv. Drevvikshöjden är idag uthyrda.

MILJÖ

Samtliga etapper har tagit hänsyn till Familjebostäders miljöprogram och allt byggmaterial har bedömts enligt Byggvarubedömningen. Samtliga hus uppnår en certifiering motsvarande miljöbyggnad silver.

EKONOMI

Inriktningsbeslut togs 2014, med inriktning att bygga 590 lägenheter till en total investering om 1 305 mnkr. Omräknat till 2024 års penningvärde motsvarar det cirka 1 735 mnkr. Tomträtten Perstorp 1 förvärvades av Micasa 2011 till en köpeskilling av 106 mnkr.

Samtliga etapper uppnår sitt avkastningskrav och hela kv. Drevvikshöjden uppvisar ett positivt resultat på 75 mnkr, att jämföra med genomförandebeslutets estimerade resultat på 40 mnkr.

Slutkostnaden för samtliga etapper ligger i paritet med dess genomförandebeslut och totalkostnaden för hela området i linje med ursprungligt inriktningsbeslut.

Kv. Drevvikshöjden har uppförts i fem etapper. Etapperna delar flera aktiviteter som initialt behövs genomföras för att bereda området inför byggnation. Bland dessa aktiviteter återfinns rivning av sjukhemmet, flytt av sjukhemmets befintliga fjärrvärmeledning och andra markförberedande arbeten. Kostnaderna för de gemensamma aktiviteterna har sedan belastat varje byggetapp i proportion till etappens andel av hela området.

	Produktionskostnad	
	Genomförandebeslut (mnkr)	Utfall (mnkr)
Etapp 1	305,7	304,3
Etapp 2	433,3	433,8
Etapp 3	284	287,7
Etapp 4	397,6	428,9
Etapp 5	228	230,7
Summa	1 649	1 685

TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET

2014-12-02 Inriktningsbeslut (1305 mnkr)

2018-06-05 Genomförandebeslut etapp 1 o 2 (658 mnkr)

2019-12-03 Genomförandebeslut etapp 3 (284 mnkr)

2019-12-03 Genomförandebeslut etapp 4 (398 mnkr)

2020-05-26 Rev. Genomförandebeslut etapp 1 o 2 (739 mnkr)

2021-06-01 Genomförandebeslut etapp 5 (228 mnkr)

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Det är glädjande att bolaget, genom kv. Drevvikshöjden, kunnat skapa ett helt nytt bostadsområde i ett attraktivt läge i Farsta. Området har fina boendekvaliteter med närhet till Farsta centrum och Hökarängsbadet som erbjuder många möjligheter till bad, lek och aktivitet.

Området har en jämn fördelning av både stora och små lägenheter. Bolaget har inte bara tillfört 577 nya hyresrätter, varav 241 ungdomslägenheter, utan även en ny förskola och två kommersiella lokaler. Bolagets bedömning är att det finns en stor efterfrågan på lägenheter i området varpå risken för vakanser bedöms vara mycket låg.