

**KONTAKT**

Björn Sjölander

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 08-737 24 58

Underlag gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv Spjutsö, Farsta Strand

Sammanfattning

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens mål om 40 000 nya bostäder till år 2020. Projektet utgör en del av bolagets mål att successivt öka bostadsproduktionen till 1000 lägenheter per år. Bolaget kan med projektet, kv Spjutsö, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av ca 90 bostäder till en total produktionskostnad om 241 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q2 2020 med ett förväntat färdigställande Hösten 2022.

OMFATTNING

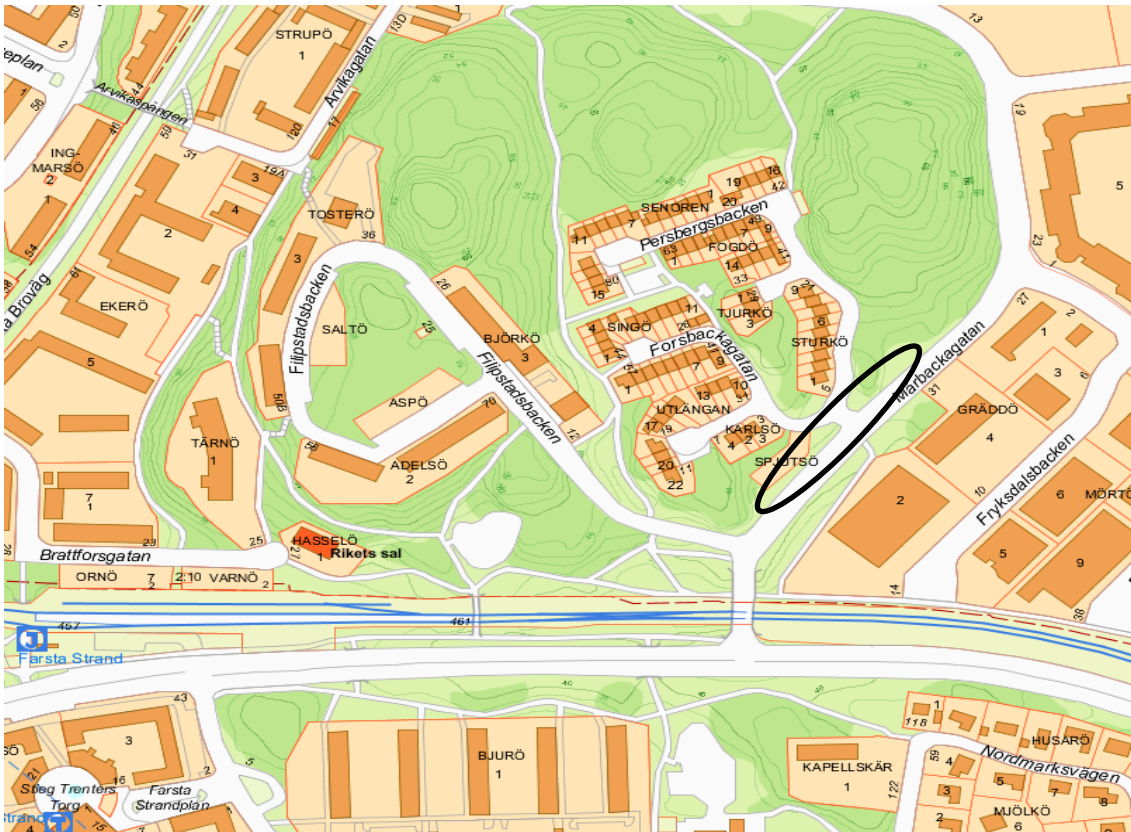
Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
90	0	39

Projektbakgrund

I programmet "Tyngdpunkt Farsta" finns vilja att utveckla och förtäta stadsdelen Farsta, Farsta strand och Larsboda. I programmet för Larsboda finns områden längs Mårbackagatan förslagna för bostäder. Projektet är ett Stockholmshusprojekt, vilket är Stockholms stads satsning på att bygga bostäder kostnadseffektivt och snabbt. Området är lokaliserat i närheten av Familjebostäders fastigheter Bjurö och Ekerö 7 i Farsta Strand och är uppdelat i två delar där Forsbackagatan utgör gränsen, längs med Mårbackagatan. Marken är idag lätt kuperad, obebyggd naturmark.

Geografiskt område

Det anvisade området gränsar till ett äldre radhusområde i norr och ett företagsområde med mestadels kontorsfastigheter i söder och är lokaliserat centralt i Farsta Strand.



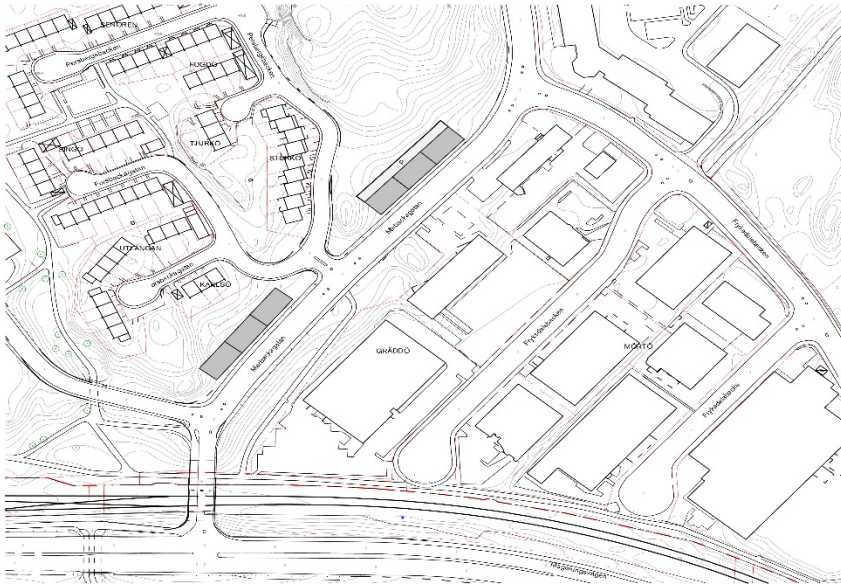
2.2 PRODUKTUTFORMNING

Projektet består av 6 trapphusenheter i 5-våningslameller samt suterrängvåning och ett garage i varsin bostadslänga. Husen är placerade längs med Mårbackagatan, med några meters förgårdsmark framför, vilket skapar distans till gatan.

I detta projekt är det Lindbäcks Bygg AB som är entreprenör. Det innebär att husen byggs i moduler i fabrik och sedan monteras på plats. Husen har trästomme med putsade fasader, vilket är kännetecknande för alla Stockholmshusen.

Stockholmshusen ska endast i undantagsfall ha garage men i detta projekt blir det svårt att lösa parkeringen utan garage. Frågan kommer dock att utredas utförligt under detaljplaneskedet, tillsammans med arbetet kring mobilitetsåtgärder såsom bilpool, information om kollektivtrafik, tvättmöjligheter för cyklar m.m, för att hålla nere parkeringstalet.

Eventuellt kan projektet bli aktuellt som pilotprojekt inom Stockholmshusen för extra mobilitetsåtgärder för att underlätta för hyresgäster med funktionsvariation.



Situationsbild över området

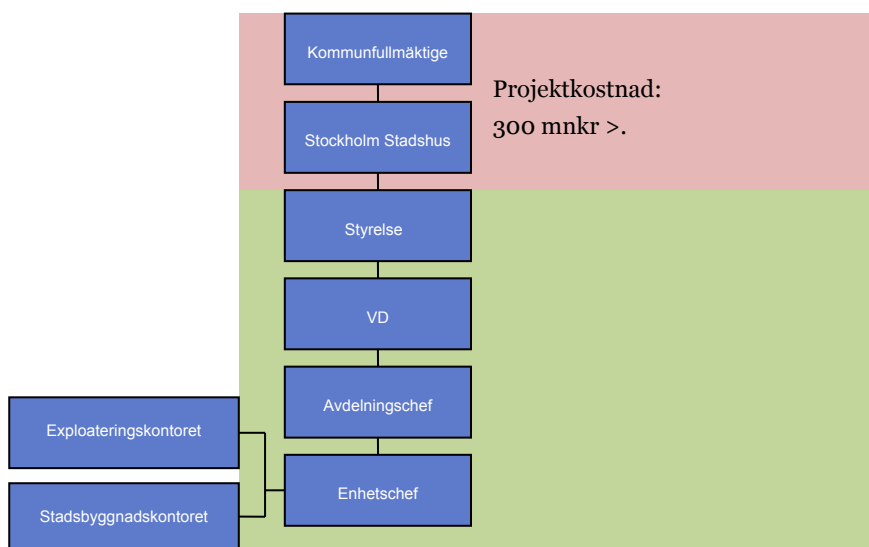
Projektet har att anpassa sig till de i Stockholmshusprojektet framtagna planlösningar, vilket i detta fall innebär tre lägenheter per våningsplan bestående av en 2:a, 3:a och 4:a. I suterrängvåningens framkant kommer det placeras enkelsidiga 1:or.

I Farsta Strand finns idag cirka 300 småhus och 2400 bostäder i flerbostadshus, varav 56 % är allmännyttans och resterande 42% bostadsrätt.

Produktutformning

Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1 rok	9	10
2 rok	27	30
3 rok	27	30
4 rok	27	30
5 rok	0	
Lokaler	0	
Totalt:	90	100 %

Organisation



Tidplan

Milstolpe	Beskrivning	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	Inför Start-PM	Q2 2018
Markanvisning	Skrivet avtal	Q3 2018
Genomförandebeslut	Efter antagande av detaljplanen	Q4 2019
Prel. Byggstart	Påbörjande av markarbeten	Q2 2020
Prel. Inflyttning		Q2 2022
Prel. Slutredovisning	Vid avslutat projekt	2022

Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 241 mnkr inkl. moms i 2018-års penningvärde, Juni månad. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta uppnås ett positivt resultat.

I kalkylen för inriktningsbeslutet har bolaget inte räknat med eventuellt statligt investeringsstöd.

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.

PROJEKTRISKER

I berört projekt har inga väsentliga risker identifierats, d v s med ett värde över 12 på en skala om 1-25.

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

Familjebostäder har erhållit ett område längs med Mårbackagatan som anses passa bra för bostäder. Genom projektet tillförs 90 nya bostäder samt 39 parkeringsplatser i ett eftertraktat område i närheten av pendeltåg, tunnelbana och service. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg. Familjebostäders VD och ledningsgrupp rekommenderar därför styrelsen att fatta beslut i enlighet med förslaget.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl, sammanfattning projekt kv Spjutsö (sekretess)