



KONTAKT

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

Slutredovisning av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Gisslaren, Årsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

Slutredovisning för nybyggnation av bostäder i kv. Gisslaren godkänns

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget har genom projektet Gisslaren uppfört en huskropp med totalt 96 studentlägenheter och en förskola till en produktionskostnad om 185 mnkr.

Bakgrund

Familjebostäder tecknade 2001 markanvisningsavtal för att tillsammans med JM och SBC utveckla bostäder inom Årsta 1:1. Ett planprogram för området godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2005-04-07. Programmets syfte var att ta tillvara de nya strukturer som skapades i och med att kraftledningen genom Årsta förlades i tunnel och att trafikmängderna på Johanneshovsvägen och Bolidenvägen minskade i och med öppnandet av Södra länken. Den minskade trafikbelastningen innebar möjlighet att smalna av dessa vägar och på så sätt ge utrymme för exploatering längs med mer stadsmässiga gator.

Gisslaren utgjorde etapp 2 för området.

Ärendet

GEOGRAFISKT OMRÅDE

Området är beläget vid Årstavägen nära infarten till Årsta från Johanneshov. Det är cirka 400 meter till Årsta torg, där olika former av service finns och endast 250 meter till Linde tvärbane-station. Årstavägen trafikeras av buss. En busshållplats är belägen strax utanför kvarteret.



PROJEKTET

Det nya bostadshuset omfattar 96 studentlägenheter och består av två huskroppar i fem respektive nio våningar plus suterrängvåning. Byggnaderna sammanlänkas via en våning med uteplats på taket för studenterna. I entréplanet ordnas gemensamma ytor för studenterna, förskola och allmänna ytor. Entréer till bostäderna sker från ett entrétorg där det även finns en parkering för rörelsehindrade. I övrigt finns inga parkeringsplatser då det är studentbostäder.

Marken är mycket kuperad och varierar med upp till 5 meter mellan entrénivån och lägsta delen på gården. Höjdskillnaden utnyttjas bland annat till en förskola med ingång på gatunivå, större delen av lokalen på suterrängplan samt en gård på den lägre nivån som kopplar mot den nya Arlaparken, som staden har anlagt.

Studentlägenheterna är utformade så att de i en framtid ska kunna hyras ut som vanliga små lägenheter om efterfrågan på studentlägenheter minskar. I planen ges även möjlighet att vid behov omvandla förskolan till ett LSS-boende.

Projektet har följande lägenhetsfördelning:

Objektstyp	Antal [st]	Area [m ²]	Andel [%]
1 RoK	96	27-28	100
2 RoK	0	0	0
3 RoK	0	0	0
4 RoK	0	0	0
5 RoK	0	0	0
Totalt:	96	2 643	100 %
Lokaler	1	1 003	



PRODUKTION

Projektet byggstartade under Q3 2019 och slutfördes under Q3 2021.

HYRESGÄSTER

Så gott som samtliga studentlägenheter i kv. Gisslaren är idag uthyrda.

MILJÖ

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

EKONOMI

Projektets slutkostnad hamnade i nivå med tidigare beslut.

TIDIGARE BESLUT I ÄRENDET

Inriktningsbeslut 2014-08-26 (152 mkr)

Genomförandebeslut 2017-02-10 (191 mkr)

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med Fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

För bolaget är det glädjande att ha uppfört 96 studentbostäder och en förskola med fem avdelningar. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på lägenheterna, varför risken för vakanser är låg. Huskropparna passar väl in i området och utgör ett fint tillskott till bolagets befintliga fastighet.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)