



KONTAKT

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

Lägesrapport och Utredningsbeslut Nyproduktion

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Att godkänna Familjebostäders Lägesrapport för Nyproduktion
- Att utreda 3 nyproduktionsprojekt mot inriktningsbeslut till en totalkostnad motsvarande 40,5 mnkr inklusive moms.
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projekten.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Avdelningschef
Projektutvecklingsavdelningen

Bakgrund

Familjebostäders vision är att erbjuda sina hyresgäster hem för en enklare vardag. Genom att erbjuda goda hem med kundens behov i fokus, uppfylla ägarens krav på att i samband med tillskapande av bostäder även skapa stad, uppnås målen om nöjda kunder, en väl fungerande bostadsmarknad och ett ekonomiskt starkt bostadsbolag.

Familjebostäder har fått i uppdrag att bidra med nyproduktion av bostäder för att uppfylla stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2035. De tre kommunala bostadsbolagen har gemensamt fått i uppdrag av Stockholms Stadshus AB att tillsammans producera minst 3 500 bostäder under nuvarande mandatperiod, vilket innebär att Familjebostäder ska bygga cirka 1 170 nya lägenheter under perioden.

Ärendet

Mål och syfte

Syftet med denna rapport är att regelbundet redovisa för styrelsen hur nyproduktionsprojekten startas och utvecklas i förhållande till fastställda mål.

Nuläget – Markanvisningar

Att erhålla markanvisningar har varit en utmaning för bolaget och är en förutsättning för att långsiktigt kunna upprätthålla en nyproduktion som möter kommunfullmäktiges mål.

Ett nyproduktionsprojekt tar cirka fem till tio år att utveckla från idé till byggstart. Bolaget har behov av att ha en dynamisk portfölj som kan anpassas för att åstadkomma en jämn produktion över tid och som kan svara upp mot förändrade mål avseende påbörjat antal bostäder. Projektidéportföljen omfattar cirka 6 000 bostadslägenheter där merparten är projektidéer och markanvisningsansökningar på mark som innehas med tomträtt. Utöver att söka markanvisningar söker bolaget ständigt efter lämpliga förvärv som ett viktigt komplement till projektportföljen.

Stockholms stad har ett mål om att bostadsbolagen år 2024 ska erhålla markanvisningar för 2 500 bostäder, varav minst 50 % ska vara i form av Stockholmshus. Som ett led i att nå detta mål har en process tagits fram där de kommunala bostadsbolagen i Stockholms stad och Stockholms stads förvaltningar, främst Stadsbyggnadskontoret och Exploateringskontoret, regelbundet träffas för att gå igenom projektidéer i syfte att kunna anvisa lämplig mark. Stockholmshusen är prioriterade, men även andra projekt kan komma ifråga om platsen bedöms som olämplig för ett Stockholmshus. En viktig målsättning med samarbetet är att gemensamt ta fram nya arbetssätt och få till stånd en effektivare mark- och planprocess.

Det ekonomiska läget är mycket utmanande och innebär att nya och pågående nyproduktionsprojekt i detaljplaneskedan kommer att behöva en djupare analys för att optimera produkten och sänka kostnaderna. Samtidigt behöver bolaget i tidigt skede ta höjd för de nya tuffare klimatkraven, vilka kräver nya byggmetoder och produkter. En av bolagets stora utmaningar ekonomiskt, socialt och klimatmässigt är kraven på underjordiska parkeringsgarage som ställs i princip i samtliga projekt. Alternativa och ändamålsenliga parkeringslösningar behöver utredas utifrån projektet och områdets förutsättningar för att ersätta dessa underjordiska garage av främst projektekonomiska och klimatmässiga skäl.

Bolaget har under år 2023 erhållit markanvisningar avseende 540 bostadslägenheter fördelade enligt följande:

Äppelrö (90 lgh), Riksby etapp 2 (100 lgh), Hammarö 11 (75 lgh), Gubbängsparken (150 lgh) och Oxnö (125 lgh).

Antalet bostadslägenheter i sökta markanvisningar, där vi ännu inte erhållit besked, uppgår till totalt 5 060 stycken fördelat på 39 ansökningar.

Under år 2024 har bolaget hittills sökt en markanvisning avseende 150 bostadslägenheter i Älvsjö.

Nuläget – Byggstarter

Bolaget kommer under år 2024 att påbörja uppförandet av 87 st. bostadslägenheter i kv. Oldmästaren i Nockeby.

Nuläget - Färdigställda lägenheter

Totalt hade bolaget 351 st. tillträden under år 2023. Projekten som har haft inflyttning är Järflotta 4 (33 lgh), Källvreten 2 (112 lgh), Jordkabeln 1 (107 lgh), Filmen 4 (35 lgh), Kabelverket 19 (48 lgh) och Källvreten 4 (16 lgh).

Samtliga bostadslägenheter i projekten Väddö 2/Järflotta 4, Filmen 4 och Källvreten 2 är inflyttade.

Totalt antal planerade inflyttningar år 2024 uppgår till 440 st. Hittills i år har 48 hyresgäster flyttat in i Källvreten 4.

STOCKHOLMSHUSEN

Arbetet med Stockholmshus skalas upp och utvecklas i syfte att göra Stockholmshusen fler, bättre och billigare. Enligt budgeten fastslås att de tre kommunala bostadsbolagen ska fortsätta att prioritera uppförandet av Stockholmshus för att utveckla konceptet med målet att sänka byggkostnaderna med lägre hyresnivåerna som följd, samt att tillsammans med ett aktivt deltagande från exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden säkerställa planering och genomförande av projektet.

Familjebostäder har ett pågående Stockholmshusprojekt som kommer bli färdigställt under året.

UTREDNINGSBESLUT

Före varje inriktningsbeslut har styrelsen att fatta beslut om att utreda förutsättningar för respektive projekt. I ärendet föreslås att nedanstående tre nyproduktionsprojekt utreds inför inriktningsbeslut, detta till en total kostnad om ca 40,5 mnkr inklusive moms.

Projekt	Antal lgh	Utredning -kostnad	Mål	Syfte	Planerat inriktningsbeslut
Kv. Oxnö, Farsta	125	18 mnkr	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boendekvaliteter inom ramen för Stockholmshusen.	Q3 2025
En markanvisning beslutades 2023-12-14 och innehåller ca 125 lägenheter med hyresrätt, ett SoL-boende samt lokaler. Projektet innefattar ett tillskott på Familjebostäders befintliga fastigheter i Kv. Oxnö, Kv Ingarö 2 samt Kv Möja 2 med konceptet Stockholmshus.					

Kv Hammarö 11, Farsta	75-100	10 mnkr	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boendekvaliteter inom ramen för Stockholmshusen.	Q1 2025
Familjebostäder har i Q4 2023 erhållit en markanvisning för 75-100 hyresbostäder inkl. och ett LSS-boende med 6 lägenheter. Projektets detaljplanearbete påbörjas under Q1 2024.					
Förstudie ankarbyggherre, Gubbängen	150	12,5 mnkr	Bidra till Stadens mål att bygga 140 000 lgh till 2035	Nya attraktiva hyresrätter med goda boendekvaliteter.	
Bolaget har i Q4 2023 erhållit en markanvisning för 150 hyresbostäder. Arbetet startar med en förstudie ledd av Exploateringskontoret där bolaget skall agera ankarbyggaktör. Efter genomförd förstudie, som innefattar medborgardialoger, kommer markanvisningarnas läge preciseras inom stadsdelen och den ordinarie exploaterings- och planprocessen att ta vid.					

Bilageförteckning

Bilaga 1 Projektportfölj nyproduktion