



DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2019-12-03
DNR FB 2019/1754

KONTAKT

Håkan Torhult

Projektutvecklingsavdelningen

087372000

kontakt@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Drevvikshöjden Etapp 4, Farsta

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i kv. Drevvikshöjden Etapp 4, som omfattar 112 bostäder till en total produktionskostnad om 398 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 112 bostäder till en total produktionskostnad om 398 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget kan med projektet, Drevvikshöjden Etapp 4, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av ca 112 bostäder samt 1 lokal och 52 garageplatser till en total produktionskostnad om 398 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under hösten 2020 med ett förväntat färdigställande under hösten 2023.

Bakgrund

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 köpte 2011/2012 Farsta sjukhem på fastigheten Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter med avsikten att riva sjukhemmet och bebygga fastigheten med bostäder. Detta område, numer kallat Drevvikshöjden, utgör en del av bolagets mål att successivt öka bostadsproduktionen. Bolaget planerar att med Drevvikshöjden tillföra ca 600 bostäder varav ca 220 studentbostäder till förvaltningsområde Farsta, en av i Stockholms översiktsplan nio attraktiva utvecklingsområden. Bostäderna är planerade att byggas i 5 etapper, varav etapp 1 och etapp 2 pågår.

Ärendet

Bolaget kan med projektet, Drevvikshöjden Etapp 4, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av ca 112 bostäder, 1 lokal och 52 garageplatser till en total produktionskostnad om 398 mnkr inkl. moms.

Planerad byggstart för etapp 4 är 2020 och färdigställande under hösten 2023.

Kommunfullmäktige ska godkänna beslutet att genomföra projektet då total projektkostnad överstiger 300 mnkr.

Produktutformning

Objektstyp	Antal [st]	Area [m ²]	Andel av yta [%]
1 RoK	19	34	17
2 RoK	24	47-65	21
3 RoK	38	67-81	34
4 RoK	31	83-91	28
5 RoK			
Totalt LGH	112	7355	100
Lokaler	1	694	50
Garage	1	1609	50
Totalt Lokaler	2	2303	100



Vy från norr över etapp 4

Geografiskt område

I Farsta utgör hyresrätter hälften av bostadsbeståndet, varav 71 % av dessa är allmännyttiga.

Hälften av hyresrätterna ägs av Familjebostäder.

Närhet till förskola, rekreation samt det korta avståndet till goda kommunikationer och Farsta centrum gör läget attraktivt.



Situationsplan för nybebyggelse med etapp 4 inringad med rött.

Tidplan

Milstolpe	Beskrivning	Tid
Inriktningsbeslut	Signering markanvisningsavtal	2014-11-14
Genomförandebeslut		Q4 2019
Detaljplanen lagakraftvunnen		2017-12-18
Slutredovisning		2024

Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 398 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2019-års penningvärde, oktober månad. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta uppnås ett positivt resultat.

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

Området är under stor exploatering där flera byggherrar verkar inom samma område vilket kräver samarbete med många parter. Stadens arbeten med infrastruktur och markarbeten för att skapa förutsättningar för fiber och värme kan komma att påverka projektet.

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

Bolaget har i tidigt skede utrett bästa möjliga affärsscenario för Drevvikshöjden i samarbete med analysföretaget Evidence och arkitektfirman White. Affärsplanen har utgått från regionens såväl som Farsta och Sköndals lokala marknadsvillkor och tillväxtförutsättningar. Analysen visar på att det finns goda möjligheter att få avsättning för nya hyresbostäder i Drevvikshöjden och till en betalningsvilja som bedömdes ligga i linje med eller över kalkylerade hyresnivåer.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)