



KONTAKT

Håkan Siggelin

Projektutvecklingsavdelningen

Tfn 08-7372000

kontakt@familjebostader.com

Reviderat inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Bjurö etapp 2, Farsta Strand

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i Bjurö etapp 2, som omfattar 159 bostäder och tre lokaler till en total projektkostnad om 482 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av nybyggnad av 159 bostäder och tre lokaler till en total projektkostnad om 482 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, Bjurö etapp 2, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 159 bostäder och tre lokaler, varav en förskola för cirka 70 barn, som förutsätter bindande avtal med stadsdelsnämnden, till en total projektkostnad om 482 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q4 2026 med ett förväntat färdigställande Q4 2028.

Bakgrund

Våren 2013 presenterade Familjebostäder en idé på hur området längs Magelungsvägen, Ullerudsbacken och Nordmarksvägen kunde förtätas med nya bostäder. Familjebostäder erhöll 2015 en markanvisning för 300 bostäder varav en förutsättning var att 50-100 utav dessa skulle gå till en bostadsrättsbyggare.

Bjurö etapp 2 ingick som en del av kommunfullmäktiges inriktningsbeslut 2016-05-16 för projektet Bjurö om cirka 220 lägenheter. Projektet delades efter inriktningsbeslutet 2016 i två separata projekt, vilket möjliggjorde att etapp 1 kunde ha en snabbare tidplan och även ansöka om statligt investeringsstöd. Etapp 1 har genomförts inom satsningen på Stockholmshusen och flyttades in under våren 2021.

Att förtäta i Farsta strand går hand i hand med utvecklingen av Farsta. I översiktsplanen är Farsta ett av fyra fokusområden där det är viktigt att tydliggöra och utveckla kopplingar till omkringliggande stadsdelar. Magelungsvägen är särskilt utpekad och ska utvecklas till ett urbant stråk med ny bebyggelse.

Ärendet

Projekt Bjurö etapp 2 är den andra delen av inriktningsbeslutet. I projektet föreslås en bebyggelse om två huskroppar, varav ett i vinkel, med 159 lägenheter utmed Magelungsvägen/Ullerudsbacken. Den planerade bebyggelsen utgörs av två lamellhus varav det med vinkel har sju våningar och det andra fem våningar, vilka som placeras vid fastighetsgräns längs Magelungsvägen/Ullerudsbacken. Husen får en gemensam gård, och vegetation där värdefulla träd ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. I det lägre huset skapas en ny entré från Nordmarksvägen. Inriktningen från staden är att projektet ska innehålla en förskola. Förskolan föreslås uppföras i fyra avdelningar för cirka 70 barn. Projektets ekonomi är beroende av att ett avtal med stadsdelsnämnden om förskola tecknas innan genomförandebeslut. Annars riskeras projektets ekonomi alternativt att ytorna måste projekteras för annan verksamhet.

Parkering kommer att lösas genom s.k. parkeringsköp i ett parkeringshus som ska byggas i området.

Ärendet har beretts av bolaget samråd med koncernledningen.

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

Produktutformning

Objektstyp	Antal (st.)	Andel (%)
1 RoK	54	34
2 RoK	46	29
3 RoK	1	1
4 RoK	47	30

Objektstyp	Antal (st.)	Andel (%)
5 RoK	11	7
Totalt	159	100
Lokaler	3	

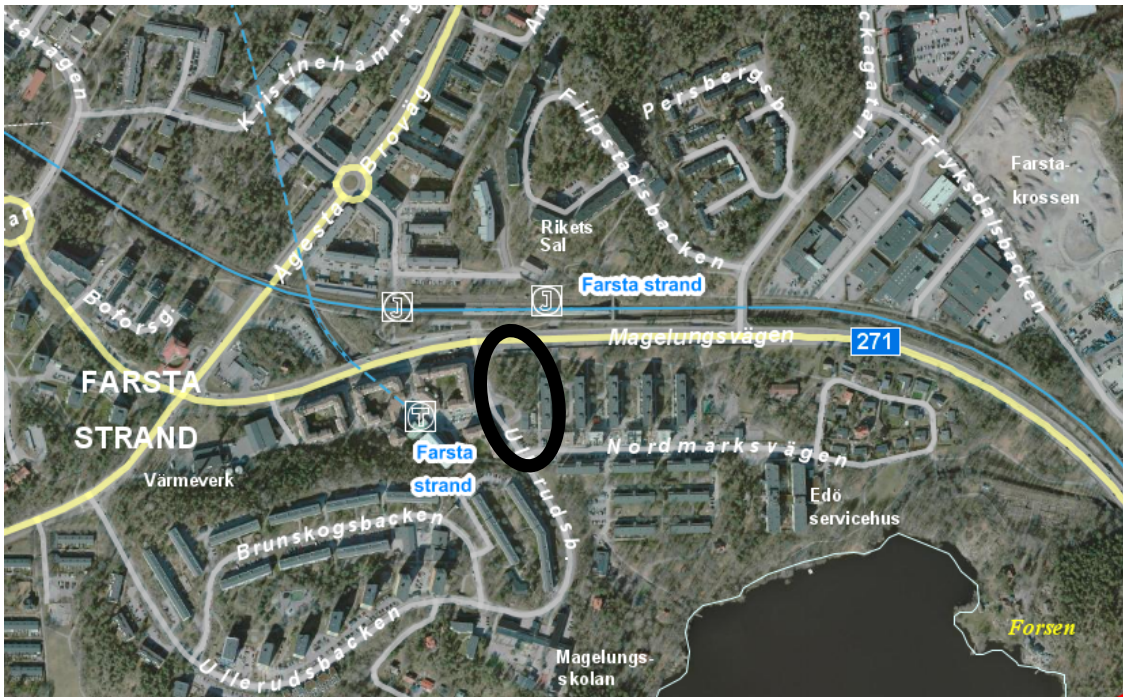
Bolaget har efter genomförda marknadsanalyser kommit fram till att ovanstående är en lägenhetsfördelning som kompletterar området väl.



Vy från Magelungsvägen

Geografiskt område

Bjurö etapp 2 ligger med god anslutning till kollektivtrafik, med både tunnelbana och pendeltåg inom några minuters promenadavstånd. Stadsdelen har ett väl utbyggt cykelnät som leder till Farsta centrum och in mot stadens centrala delar. Farsta strand ligger mycket nära sjön Magelungen som har goda rekreativvärden med fina promenadstråk. I närområdet finns även fina lekparker, grundskolor och förskolor.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	Q3 2018
Reviderat inriktningsbeslut	Q4 2021
Genomförandebeslut	Q2 2026
Byggstart	Q4 2026
Inflyttning	Q4 2028
Slutredovisning	Q1 2029

Ekonomi

Total projektkostnad beräknas till 482 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2021-års penningvärde, augusti månad. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Farsta Strand 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 lågt beläget med risk för översvämning. För att klara det har golvnivån höjts i förhållande till gatan, och det kommer byggas en ränna på bolagets befintliga fastighet Marö för att leda bort vattnet.

Det finns markföroreningar både på befintlig tomträtt och på stadens mark vilken bolaget ska ta över. Detta är en risk som bolaget tagit höjd för i den ekonomiska kalkylen.

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

Projektet ligger i nära anslutning till goda kommunikationer och attraktiva rekreationsområden. Genom projektet tillförs inte bara 159 nya hyresrätter, utan även förskoleplatser för cirka 70 barn. Bolaget har redan ett stort befintligt bestånd i området vilket ger stora förvaltningsmässiga fördelar, och möjlighet att samordna bolagets mobilitetspaket med tjänster såsom bilpool och cykelpool. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)