



#### KONTAKT

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

## Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder kv. Karlsö 5 och Skällö 1 (fd Spjutsö), Larsboda

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Genomförande för nybyggnation av kv. Karlsö 5 och Skällö 1, som omfattar 79 bostäder, till en total projektkostnad om 308 mnkr inkl. moms godkänns.
- Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförande för nybyggnad 79 bostäder, till en total projektkostnad om 308 mnkr inkl. moms.
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
- Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Karin Jacobsson  
Tf. VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

### Sammanfattning

Bolaget kan med kvarteren Karlsö 5 och Skällö 1, tillföra bostäder i form av Stockholmshus i ett område med låg andel allmännyttiga bostäder. Projektet omfattar en total nybyggnation av 79 bostäder till en total projektkostnad om 308 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under 2025 med ett förväntat färdigställande 2027.

### Bakgrund

I stadsutvecklingsprogrammet "Tyngdpunkt Farsta" finns en ambition att utveckla och förtäta stadsdelarna Farsta, Farsta strand och Larsboda. Syftet med programmet är att omvandla dessa

områden till mer blandade stadsdelar med upp till 8000 nya bostäder fram till 2030. I programmet för Larsboda pekas området längs Mårbackagatan ut som lämpliga för uppförande av nya bostäder och Familjebostäder erhöjll i början av 2018 en markanvisning i området.

## Ärendet

Kvarteren Karlsö 5 och Skällö 1 omfattar totalt nybyggnation av 79 hyresbostäder. Bebyggelsen kommer att bestå av

Husen är placerade längs med Mårbackagatan, med några meters förgårdsmark för att skapa distans till gatan.

Beslut har tagits att låta projekten ingå i ett pilotprojekt avseende mobilitetsåtgärder för Stockholmshusen, varpå ett projektspecifikt mobilitetsprogram har tagits fram. Planområdets naturvärden och möjligheten att inom det skapa trivsammagårdar har bedömts väga tyngre än tillgången till bilparkering. Planområdet har dessutom god tillgång och närhet till kollektivtrafik i form av pendeltåg, buss och tunnelbana. Detaljplanen har på grund av mobilitetsåtgärderna ett p-tal på endast 0,05.

Planområdet Det planeras inom planområdet för bilpool, tillgänglighetsparkering, samt god tillgång till cykelparkering och cykelverkstad.

Investeringsutgiften bedöms indexuppräknad till 2027 års kostnadsläge till 308 mnkr.

Ärendet har beretts av bolaget i samråd med koncernledningen.

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

## Produktutformning

Projektet omfattar nyproduktion av hyresrätter i form av Stockholmshus bestående av totalt 79 bostadslägenheter om ett till fyra rum och kök.

Objektstyp	Antal (st.)	Area (m <sup>2</sup> )	Andel (%)
1 RoK	10	35	13
2 RoK	27	46-63	34
3 RoK	21	78-82	26,5
4 RoK	21	87-92	26,5
<b>Totalt</b>	79	5224	100
<b>Lokaler</b>	0	0	0



Visionsbild Karlsö 5 i förgrunden och Skällö 1 bakgrunden med sina olikfärgade fasader.



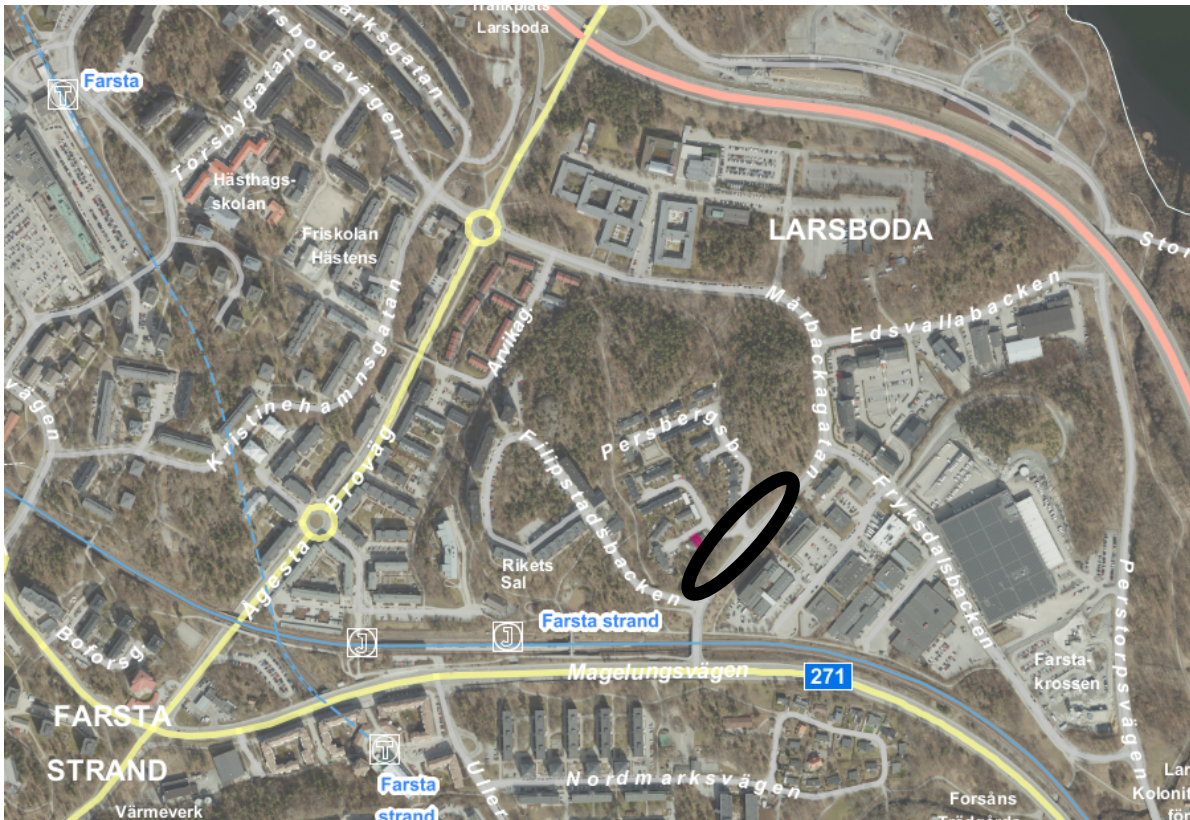
Visionsbild Karlsö 5.

## Geografiskt område

Karlsö 5 och Skällö 1 är lokaliserade i närheten av Familjebostäders fastigheter Bjurö 1 och Ekerö 7 i Farsta Strand. Projektområdet löper längs med Mårbackagatan, där Forsbackagatan utgör gränsen mellan Karlsö 5 och Skällö 1. Marken är lätt kuperad, obebyggd naturmark.



De nya bostäderna kommer att vara belägna inom promenadavstånd till tunnelbana, buss och pendeltåg, samt inom cykelavstånd till Farsta Centrum. Närområdet erbjuder möjlighet till fina naturupplevelser och bad i Drevviken och Magelungen.



## Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Erhållen markanvisning	2018-03-08
Utredningsbeslut	2018-05-23
Styrelsebeslut Inriktning	2018-09-04
Beslut om att teckna Exploateringsavtal	2023-08-22
Antagen Detaljplan	2023-09-28
Lagakraft detaljplan	2024-04-02
Styrelsebeslut Genomförande	2025-01-21
Byggstart (Spade i mark)	Q3 2025
Påbörjat (Gjuten bottenplatta)	Q4 2025
Första Inflyttning	Q4 2026
Sista inflyttning	Q1 2027
Styrelsebeslut Slutredovisning	Q3 2027

## Ekonomi

Investeringskostnaden bedöms till 293 mnkr i kostnadsläge december 2024. Kalkylen visar att ett lönsamt projekt kan uppnås med aktuellt marknadsmässigt direktavkastningskrav. Aktuellt avkastningskrav har tagits fram i samråd med bolagets upphandlade fastighetsvärderare. Investeringsutgiften bedöms indexuppräknat till 308 mnkr i 2027 års kostnadsläge då slutredovisning planeras. (Riksbankens inflationsmål+ 0,5 % används som index för kostnadsutveckling. Totalt 2,5 %). Projektet har per november 2024 upparbetat 14,9 mnkr.

Bolaget tog ett inriktningsbeslut 2018 med en projektkostnad på 241 mnkr. Genomförandebeslutets projektkostnaden på 293 mnkr ligger i nivå med den byggkostnadsutvecklingen som varit under åren mellan de båda besluten.

Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Larsboda uppnås ett balanserat resultat.

## Kvalitetssäkring

### MILJÖKRAV

Målsättningen för projektet är att fastigheten ska uppnå Miljöbyggnad Silver. Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m<sup>2</sup>/år (A temp) köpt värme enligt Stockholm Stads direktiv och Familjebostäders energistrategi. Solceller ska installeras på lämpliga tak.

Projektet ska ta hänsyn till Familjebostäders miljöprogram och allt byggmaterial ska bedömas enligt Byggvarubedömningen.

Klimatkravet på nyproduktionsprojekt säkerställs med hjälp av gränsvärde för klimatavtryck i kg Co<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>. Gränsvärdena som ska uppnås för detta projekt är ett målgränsvärde på 350 kg Co<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>

### PROJEKTRISKER

Projektet har identifierat två huvudsakliga riskområden. Den första är risken för överklaganden av myndighetsbeslut, särskilt med tanke på närboendes oro för eventuella sprängningsarbeten. Den andra risken avser bristfällig kommunikation med ledningsägare, vilket kan leda till förseningar. För att hantera dessa risker planeras fördjupade riskanalyser och sprickbesiktningar i den mån det behövs, samt att kvalitetssäkra projekteringen genom täta dialoger med alla berörda parter

## 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

För bolaget är det glädjande att ha tilldelats en markanvisning för hyresrätter i ett attraktivt läge i Larsboda. Genom projektet tillskapas 79 nya allmännyttiga hyresrätter i ett område där andelen

allmännyttiga hyresrätter idag är låg. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa bostadslägenheter varför risken för vakanser bedöms vara låg.

## **Bilageförteckning**

Bilaga 1      Investeringskalkyl (sekretess)