



KONTAKT

Björn Sjölander
08-737 24 58
bjorn.sjolandere@familjebostader.com

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

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Genomförande av exploateringsåtgärder omfattande 28 mkr inkl. moms.
- Genomförande av nybyggnation i kv. Drevvikshöjden etapp 1 och 2, som omfattar ca 323 bostadslägenheter till en total produktionskostnad om 658 mnkr inkl. moms godkänns.
- Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandebeslutet av nybyggnad av 323 bostäder till en total produktionskostnad om 658 mnkr inkl. moms.)
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Sammanfattning

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens mål om 40 000 nya bostäder till år 2020. 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, numera kallat Drevvikshöjden, utgör en del av bolagets mål att successivt öka bostadsproduktionen till 1000 lägenheter per år. Bolaget planerar att med Drevvikshöjden tillföra ca 600 bostäder varav ca 220 studentbostäder till Farsta, en av i Stockholms översiktsplan nio attraktiva utvecklingsområden, så kallad tyngdpunkter. Bostäderna är planerade att byggas i 5 etapper, varav 323 bostadslägenheter omfattas av etapp 1 och 2.



Omfattning

Antal lägenheter	Antal lokaler	Antal garage-/P-platser
323	1	0/0

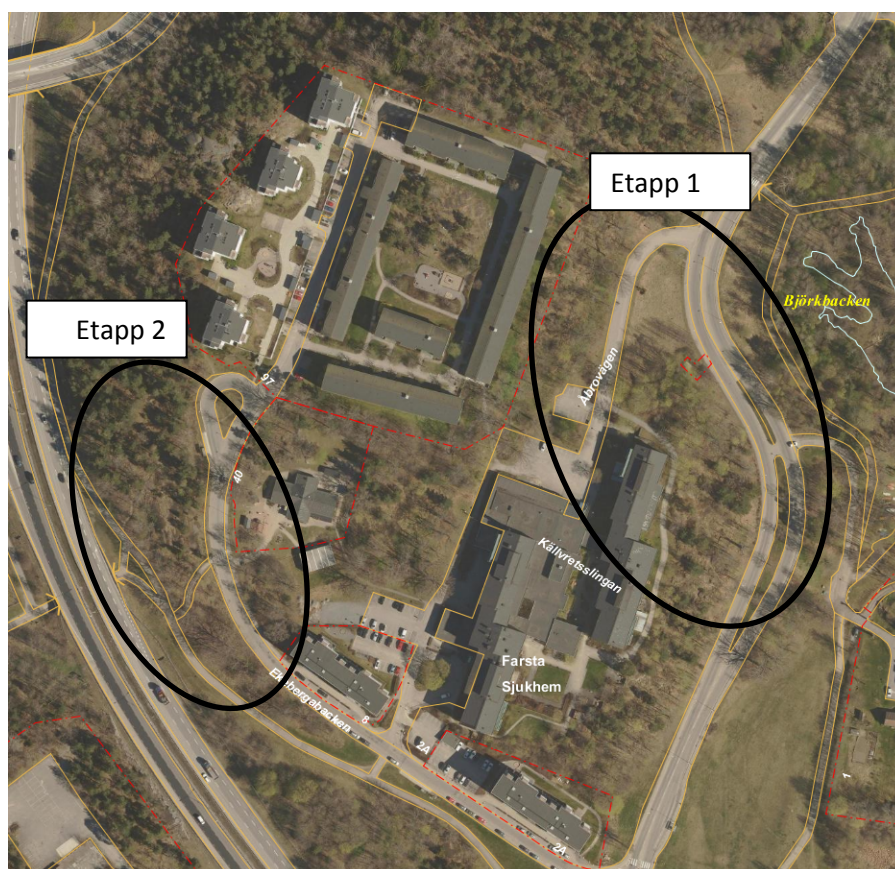


Projektbakgrund

Familjebostäder förvärvade 2011/2012 sjukhemmet på fastigheten Perstorp 1 i Farsta av Micasa Fastigheter. Fastigheten rymde fram till januari 2018 först ett äldreboende och senare studentboende.

Geografiskt område

Projektet är beläget vid Perstorpsvägen mitt emot Drevviken, ca en kilometer från Farsta centrum där service och tunnelbana hittas. En busshållplats är lokaliserad strax nedanför kvarteret på Perstorpsvägen som tar boende till Farsta centrum eller mot Skarpnäck.



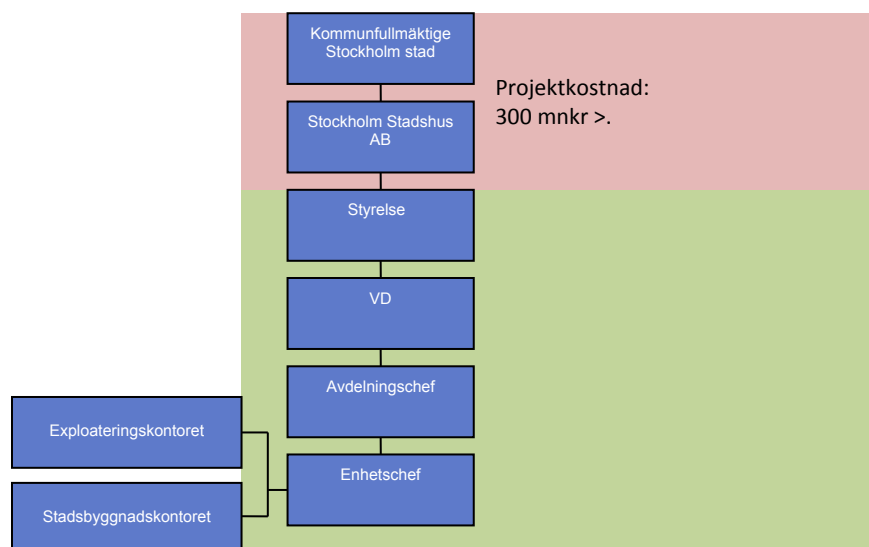
Projektområdet idag

Produktutformning

Området är nu planlagt för en bebyggelse för AB Familjebostäders del om ca 600 st. bostadslägenheter, varav ca 220 studentlägenheter. Fastigheten innehas med tomträtt. Inom detaljplaneområdet planerar Sisab att bygga en större förskola med 6 avdelningar och Familjebostäder en förskola med 4 st avdelningar i området för att svara mot den ökade exploateringen. Inom detaljplaneområdet planerar också bolaget Viktor Hanson 3 terrasserade lamellhus som ska upplåtas med bostadsrätt.

Objektstyp	Antal [st]	Andel av yta [%]
1 RoK Student	187	39
2 RoK Student	25	8,5
Studentlägenheter	212	47,6
1 RoK	11	2,7
2 RoK	30	10,7
3 RoK	40	25,9
4 RoK	16	13,2
Lokaler	1	-
Totalt:	323	100

Organisation



Tidplan

Milstöple	Tid
Inriktningsbeslut	2014 Q4
Genomförandebeslut	2018 Q4
Detaljplanen lagakraftvunnen	2017 Q4
Byggstart	2018 Q4
Byggavslut	2021 Q4
Slutredovisning	2021 Q4

Ekonomi

Drevvikshöjden kommer att bebyggas i 5 etapper. Etapperna delar flera aktiviteter som behöver genomföras initialt för att bereda området för dessa byggnationer. Bland dessa aktiviteter finns bl.a. rivning av befintliga sjukhemsbyggnader, flytt av befintlig fjärrvärmeledning och vissa markförberedande arbeten. Ett gemensamt projekt har skapats för att hantera dessa aktiviteter och fördela de kostnaderna mellan de olika etapperna. Det projektet heter 60860 – Drevvikshöjden Gemensamma kostnader. Kostnaderna för de gemensamma aktiviteterna belastar varje byggetapp i proportion till etappens andel av hela området.

För etapp 1 och 2 Se bifogad investeringskalkyl (sekretess).

Kvalitetssäkring

Miljökrav

Målsättningen för projektet är att fastigheten ska uppnå Miljöbyggnad Silver under förutsättning att det är förenligt med detaljplanen. Projektet ska uppfylla verifierat krav om max 55 kWh/m²/år (A temp) köpt värme enligt Stockholms Stads direktiv och Familjebostäders energistrategi.

Riskhantering

Följande risker har identifierats som allvarliga, dvs med ett riskvärde över 12 i risktabellen.

Projektet handlas upp i ett stycke, varför det kan bli kostsamt att göra större modifieringar under senare skeden. Därför sker upphandling i samverkan med entreprenör för att hitta eventuella ändrade förutsättningar i ett tidigt skede.

Det är även ett stort projekt med betydande kostnader för ex besiktning vid inflytt. Det förs en nära dialog med besiktningsgruppen för att hålla dessa kostnader så låga som möjligt.

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 markanvisning för hyresrätter i ett attraktivt och centralt läge i Stockholm där andelen allmännyttiga hyresrätter är låg. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är mycket låg. Familjebostäders VD och ledningsgrupp rekommenderar därför styrelsen att fatta beslut i enlighet med förslaget.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)