



Handläggare

Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 508 293 23

Till

Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Lina Sjölin
Telefon: 08 508 293 02

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Kabelverket 19, Älvsjö

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Kabelverket 19, med en investeringsutgift om 390 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Kabelverket 19, med en investeringsutgift om 390 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

År 2014 förvärvade Familjebostäder tillsammans med JM delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet, av Fastighets AB Nätverket.

I projektet som föreslås i detta ärende tillförs bostäder i ett attraktivt område som både består av stad och natur, samt har tillgång till goda kommunikationer. Det aktuella beslutet omfattar 126 bostäder, inklusive sex LSS-boenden, samt tre lokaler fördelade på fem huskroppar om tre till nio våningar vardera i form av tegelbekladda punkt- och lamellhus till en total investeringsutgift om 390 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet

medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Älvsjö och Stockholm, vilket ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggandet. Vidare är projektet en lämplig komplettering till bolagets fastighetsbestånd i ett område där det redan har fastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

Bakgrund

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. AB Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

År 2014 förvärvade Familjebostäder tillsammans med JM delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet, av Fastighets AB Nätverket. Inriktningsbeslut för hela projektet togs av kommunfullmäktige i april 2014. Området föreslogs få ca 1 400 nya bostäder och har därefter etappindelats i tre olika detaljplaner. Efterhand har fastighetsbildningar skett och de nybildade fastigheterna har fördelats mellan JM och AB Familjebostäder.

Den första detaljplanen vann laga kraft i slutet av 2014 och innefattade för AB Familjebostäder 135 lägenheter vilka färdigställdes 2018. Den andra detaljplanen vann laga kraft i slutet av 2017 och innefattade för AB Familjebostäder 264 lägenheter, varav 65 är studentboenden. Dessa beräknas färdigställas under 2021.

Den tredje detaljplanen vann laga kraft 2018 och innefattade för AB Familjebostäder cirka 490 lägenheter och 85 studentlägenheter samt områdets panncentral som ska bevaras. Bolagets del av området är fördelat på sex fastigheter. Kabelverket 12 med studentlägenheterna färdigställdes i september 2017. För Kabelverket 17 och Jordkabeln 1 har genomförandebeslut vunnit laga kraft. Detta beslut avser lägenheter som ska genomföras i Kabelverket 19.

AB Familjebostäder har den 13 oktober 2020 för egen del beslutat om projektet och hemställt att kommunfullmäktige godkänner

genomförandet av bolagets nyproduktion av bostäder i Kabelverket 19, Älvsjö, med en investeringsutgift om 390 mnkr.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt stadens investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att bygga hyreslägenheter med tillhörande LSS-boenden och lokaler i Solberga i nära anslutning till Älvsjö centrum. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till både service och allmänna kommunikationsmedel.

Projektet

Projektet har cirka 200 meters avstånd till Älvsjö centrum. Området består av stad och natur med tillgång till goda kommunikationer.

Projektet omfattar totalt nybyggnation av 126 bostäder, inklusive sex LSS-boenden, samt tre lokaler till en total produktionskostnad om 390 mnkr. Nybyggnationen genomförs i fem huskroppar om tre till nio våningar vardera i form av tegelbeklädda punkt- och lamellhus.

Samtliga hus inrymmer källare med undercentraler, tvättstugor, cykelrum och förråd. I ett av husen finns ett LSS-boende på entréplan med sex lägenheter samt gemensamma ytor för boende och personal.

Området kommer att förses med mobilitetslösningar som bil- och cykelpool, cykelverkstad och cykelanpassade förråd för att uppnå stadens riktlinjer för gröna parkeringstal. Vidare har bolaget tecknat en avsiktsförklaring med Stockholm Parkering om att köpa cirka 100 parkeringsplatser i det parkeringshus Stockholm Parkering ska uppföra längs Älvsjövägen.

Lägenheterna kommer att utformas med plusstandard innebärande högre boendekvaliteter så som inbyggd spishäll, ugn och mikrovågsugn och rymligare kökslådor. I badrummen monteras kommod, badrumsskåp och duschvägg.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se



Visionsbild av hur det kommer se som färdigt.



Geografiskt område för projektet med Älvsjö station utmarkerat.

I Älvsjö äger och förvaltar AB Familjebostäder cirka 900 lägenheter. På gångavstånd finns mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Älvsjö station. Där finns också tillgång till service med bl.a. livsmedelsaffär, butiker, restauranger, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. Flertalet förskolor och grundskolor finns också i området.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Valet av lägenhetsstorlekar har utformats med fokus på unga barnfamiljer för att möta deras efterfrågan på mellanstora lägenheter, men även andra åldersgrupper och familjekonstellationer.

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 AB Familjebostäders energistrategi.

Tidplan

Detaljplanen för området vann laga kraft i februari 2018. Planerad byggstart är första kvartalet 2021 med ett förväntat färdigställande i slutet av 2023.

Ekonomi

Total produktionsutgift är beräknas till 390 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess).

Fem huskroppar med relativt få våningar är kostnadsdrivande på grund av stor omslutande area. Bolaget ser dock att de uppnår ett positivt resultat med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö. Projektet handlas upp som en samverkansentreprenad. Hittills upparbetat i projektet är cirka 11 mnkr.

Risker

I berört projekt ser bolaget en risk med att el och fjärrvärme ska försörjas från Älvsjövägen varpå bolaget är beroende av att det är klart och kan kopplas in när behovet finns. Dialog med Exploateringskontoret och ledningsägare är upprättat och en reservplan ska tas fram.

Med de 126 nya bostäderna tillförs hyresrätter i en del av staden där andelen allmännyttiga hyresrätter är låg. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter och att risken för vakanser därför är låg.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i Älvsjö och Stockholm. Det är även positivt att hyresrätterna tillkommer i ett område som både består av stad och natur med tillgång till goda kommunikationer.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är bra utifrån dess volym och att det är en lämplig komplettering till bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har bostadsfastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet kommer att kräva en nogsam kontroll och uppföljning både avseende produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt stadens investeringsregler.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.

Magdalena Bosson
Vd

Krister Schultz
Vvd

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder, Kabelverket
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder, Kabelverket

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2020-11-30
Krister Schultz, Vvd	2020-11-30