



#### KONTAKT

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

## Slutredovisning gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Kabelverket Älvsjöstaden, Älvsjö

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

Slutredovisning för nybyggnation av bostäder i kv. Kabelverket, Älvsjö godkänns.

Karin Jacobsson  
Tf VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

### Sammanfattning

AB Familjebostäder har genom projekten i Kabelverket Älvsjöstaden tillfört bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projekten omfattade totalt nybyggnation av 715 bostäder, lokaler samt garage till en total projektkostnad om 2 261 mnkr inkl. moms.

### Bakgrund

2014 förvärvade AB Familjebostäder tillsammans med JM delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet, av Fastighets AB Nätverket. Förvärvet var villkorat av att en ny detaljplan antogs och beslut om förvärv togs i AB Familjebostäders styrelse den 7 mars 2014 och i Kommunfullmäktige den 5 maj 2014. Inriktningsbeslut för nyproduktion av 450 bostäder togs av vid samma tillfälle.

Kabelverket och Sandaletten (som förvärvades samtidigt) föreslogs få ca 1 400 nya bostäder. Området har etappindelats i tre olika detaljplaner. I december 2012 godkändes programmet av stadsbyggnadsnämnden.

- Detaljplan 1 vann laga kraft 2014-12-29. Totalt innefattar DP1 för AB Familjebostäder 135 lägenheter vilka produktionsstartade februari 2016 och

färdigställdes 2018.

- Detaljplan 2 vann laga kraft 2017-02-15. Totalt innefattar DP2 för AB Familjebostäder 199 lägenheter och 65 studentlägenheter vilka är färdigställda.
- Detaljplan 3 vann laga kraft 2018-02-28. Totalt innefattar DP3 496 lägenheter och 85 studentlägenheter vilka är färdigställda. AB Familjebostäders del av DP3 är fördelat på sex fastigheter.

## **Ärendet**

AB Familjebostäder har inom området Älvsjöstaden totalt tillskapat 975 nya bostäder. Projekten har byggts i flera etapper och denna slutredovisning avser projekten Kabelverket 12, Kabelverket 9, Kabelverket 17, Jordkabeln 1, Kabelverket 19 och Kraftcentralen 1. Projekten har tillsammans tillskapat 715 nya bostäder.

### **Kabelverket 12**

Kabelverket 12 omfattade nybyggnation av 86 studentbostäder i LM Ericssons gamla kontorsbyggnad om fem våningar. Samtliga lägenheter försågs med egna kök och badrum.

### **Kabelverket 9**

Kabelverket 9 omfattade nybyggnation av 133 bostäder, en gård med underbyggt parkeringsgarage innehållandes 63 garageplatser samt två mindre kommersiella lokaler mot huvudgatan. Byggnaden är 4-6 våningar hög.

### **Kabelverket 17**

Kabelverket 17 omfattade nybyggnation av 129 bostäder och tre lokaler fördelade på tre huskroppar varav ett punkthus om 20 våningar och två lamellhus om fem respektive sex våningar. Gården mellan husen är underbyggt med ett parkeringsgarage med 32 garageplatser. På gården finns även en separat byggnad avsedd för cykelservice för hela området med tvättmöjligheter.

### **Jordkabeln**

Jordkabeln 1 omfattade nybyggnation av 144 bostäder fördelade på fyra huskroppar, en lokal samt ett underbyggt parkeringsgarage innehållandes 34 garageplatser som sammanbinder husen. Kvarterets mittpunkt består av en upphöjd gård innehållandes en lekpark.

### **Kabelverket 19**

Kabelverket 19 omfattade nybyggnation av 126 bostäder (inklusive sex LSS-bostäder) samt tre lokaler varav en är gemensamhetsyta för LSS-boendet. Projektet består av fem huskroppar om tre till nio våningar. I ett av husen finns ett LSS-boende med sex lägenheter på entréplan samt gemensamma ytor för boenden och personal.

### **Kraftcentralen 1**

Kraftcentralen 1 omfattade nybyggnation av 97 bostäder fördelade på tre huskroppar om fyra till tio våningar sammanbyggda med ett underliggande parkeringsgarage med 24 garageplatser.

## Produktutformning

Inom området som slutredovisas har bolaget byggt 715 lägenheter enligt nedanstående tabell.

Antal RoK

	1	2	3	4	5	Summa
Kabelverket 12	79	7	0	0	0	86
Kabelverket 9	5	47	45	28	8	133
Kabelverket 17	16	22	56	35	0	129
Jordkabeln 1	16	65	40	21	2	144
Kabelverket 19	33	40	27	19	7	126
Kraftcentralen 1	11	39	31	16	0	97
<b>Totalt</b>	<b>161</b>	<b>220</b>	<b>199</b>	<b>119</b>	<b>17</b>	<b>715</b>

I Älvsjöstaden som helhet inklusive Sandaletten har bolaget byggt totalt 975 lägenheter. Tabell nedan visar Sandaletten:

	1	2	3	4	5	Summa
Prästgårdshagen	65	0	0	0	0	65
Promenadskon	24	59	82	27	3	195
<b>Totalt hela Älvsjöstaden</b>	<b>250</b>	<b>279</b>	<b>281</b>	<b>146</b>	<b>20</b>	<b>975</b>

## Geografiskt område

Projektet ligger i nära anslutning till Älvsjö centrum med god tillgång till service som bl.a. livsmedelsaffär, butiker, restauranger, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. Närmsta livsmedelsbutik ligger på Älvsjö torg. Älvsjö har mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Älvsjö station och i direkt anslutning till Älvsjöstaden finns flera skolor och förskolor samt bollplan och idrottshall.



## Kvalitetssäkring

### PRODUKTION

Projekten byggstartades under Q2 2016 och slutfördes under Q4 2024

### EKONOMI

Det färdiga området som slutredovisas innefattar 715 bostäder till en total kostnad om 2 261 mnkr vilket är en fördyrning med 24 mnkr från projektens genomförandebeslut.

	Genomförandebeslut	Utfall
Kabelverket 12	130	135
Kabelverket 9	371	368
Kabelverket 17	464	471
Jordkabeln 1	453	455
Kabelverket 19	453	446
Kraftcentralen 1	366	383
Kraftcentralen 2		-8
Parkeringsköp		11
<b>Summa</b>	<b>2237</b>	<b>2261</b>

**MILJÖKRAV**

Projekten har tagit hänsyn till AB Familjebostäders miljöprogram och allt byggmaterial har bedömts enligt Byggvarubedömningen. Projekten har uppnått miljöbyggnad silver.

**HYRESGÄSTER**

Samtliga lägenheter är idag uthyrda.