



DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2021-02-16
DNR 2021/4

KONTAKT

Håkan Siggelin
Projektutvecklingsavdelningen
087372000
kontakt@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Kraftcentralen 1, Älvsjö

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation av Kraftcentralen 1, som omfattar 87 bostäder och en lokal till en total produktionskostnad om 307 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 87 bostäder och en lokal till en total produktionskostnad om 307 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Genomförandebeslut förutsätter att ett Hyresavtal gällande förskola är tecknat med Älvsjö stadsdelsförvaltning.
5. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget kan med projektet, Kraftcentralen 1, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av ca 87 bostäder och en lokal till en total produktionskostnad om 307 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q2 2021 med ett förväntat färdigställande Q1 2024.

Bakgrund

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2030. Projektet utgör en del av bolagets mål att byggstarta 200 lägenheter per år.

2014 förvärvade 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 ny detaljplan antogs och beslut om förvärv togs i Familjebostäders styrelse den 7 mars 2014 och i Kommunfullmäktige den 5 maj 2014. Området föreslogs få ca 1 400 nya bostäder och Familjebostäders andel av förvärvet omfattade i färdigt skick cirka 650 lägenheter. Området har etappindelats i tre olika detaljplaner.

- Detaljplan 1 (DP1) vann laga kraft 2014-12-29. Totalt innefattade DP1 för Familjebostäder 135 lägenheter vilka produktionsstartade i februari 2016 och färdigställdes 2018.
- Detaljplan 2 (DP2) vann laga kraft 2017-02-15. Totalt innefattar DP2 för Familjebostäder 199 lägenheter vilka är färdigställda samt 65 studentlägenheter som beräknas ha inflytt under första kvartalet 2021.
- Detaljplan 3 (DP3) vann laga kraft 2018-02-28. Planen omfattar för Familjebostäder i dagsläget ca 490 lägenheter och 85 studentlägenheter samt områdets panncentral som ska bevaras. Familjebostäders del av DP3 är fördelat på sex fastigheter. Kabelverket 12 med studentlägenheterna färdigställdes i september 2017. För Kabelverket 17 och Jordkabeln 1 har genomförandebeslut vunnit laga kraft. Kabelverket 19 inväntar laga kraft. Lägenheterna i Kraftcentralen 1 omfattas av denna projektplan.

Ärendet

Kraftcentralen 1 tillför bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 87 bostäder, en lokal och 24 P-platser till en total produktionskostnad om 307 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart Q2 2021 med ett förväntat färdigställande Q1 2024.

Kraftcentralen 1 består av tre huskroppar om fyra till tio våningar sammanbyggda med ett underliggande parkeringsgarage. Samtliga hus inrymmer källare med teknikutrymmen, tvättstugor, cykelrum och förråd.

I ett av husen ligger en förskola i två plan med fyra avdelningar. Utvändig miljö domineras av förskolegården som delvis ligger ovan det underbyggda garaget, men även sträcker sig in i den angränsande ekparken.

Lägenheterna kommer att utformas enligt bolagets plusstandard innebärande högre boendekvaliteter så som inbyggd spishäll, ugn, mikrovågsugn samt rymligare kökslådor. Badrummen förses med kommod, badrumsskåp och duschvägg.

Området kommer att förses med mobilitetslösningar som bil- och cykelpool, cykelverkstad och cykelanpassade förråd i DP 3 för att uppnå stadens riktlinjer för gröna parkeringstal.

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

Produktutformning

Objektstyp	Antal [st.]	Area [m ²]	Andel [%]
1 RoK	9	32-39	10
2 RoK	33	49-61	38
3 RoK	29	72-77	33
4 RoK	16	91-96	18
5 RoK	0	0	0
Totalt:	87	5807	100 %
Lokaler:	1	710	

Visionsbild



Geografiskt område

Kraftverket 1 ligger i nära anslutning till Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Flertalet förskolor och grundskolor finns i området.

I Älvsjö centrum som ligger ca 200 m från området finns tillgång till service som livsmedelsaffär, butiker, restauranger, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. Älvsjö har mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Älvsjö station.





Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Utredningsbeslut	-
Inriktningsbeslut	Q2 2017
Markanvisning	Friköpt mark
Genomförandebeslut	Q1 2021
Byggstart	Q1 2021
Inflyttning	Start Q2 2023
Slutredovisning	Q3 2024

Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 307 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2020-års penningvärde, november månad.

Stor omsorg har lagts ned vid projektering och kalkylarbetet för att hitta kostnadseffektiva åtgärder för att hålla produktionskostnaderna på en rimlig nivå.

Kundnöjdhet är en viktig aspekt i projektet. Lägenheterna utrustas till s.k. plusstandard och entréer, trapphus och utemiljö har utformats för att vara välkomnande och trivsamma. Investeringen följer tidigare kvarter inom DP3 med avseende avkastningskrav och normhyra. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö 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

Efter sammanslagning av stadsdelsförvaltningarna Älvsjö och Hägersten har ett nytt lokalprogram tagits fram för förskolan vilket leder till omarbetning av ytor då det finns önskemål från stadsdelsförvaltningen om att storleken på avdelningarna ska öka. Då förskolan är placerad på andra våningsplanet med en begränsad yta krävs omflyttning av funktioner mellan två våningsplan vid en expansion som bl.a. kan påverka husets installationer.

Kommunikation

Projektet ligger under Älvsjöstadens övergripande kommunikationsplan och följer denna.

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 Älvsjö centrum, som är ett attraktivt och centralt område i Stockholm med stor efterfrågan på bostäder. Tillsammans med övriga pågående bostadsprojekt som ryms inom det övergripande projektet Älvsjöstaden bedömer bolaget att Kraftcentralen 1 med sina lägenheter och sin lokal kommer bli ett positivt inslag i stadsdelen.

Den tillkommande förskolan bidrar till att attrahera projektets primära målgrupper; barnfamiljer, samt par som ska bilda familj. Valet av lägenhetsstorlekar har utformats med fokus på målgrupperna för att bemöta deras efterfrågan av mellanstora lägenheter, men även andra åldersgrupper och familjekonstellationer.

Med de 87 nya bostäderna tillförs hyresrätter i en del av staden där andelen allmännyttiga hyresrätter är låg och bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varpå risken för vakanser är låg.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)