



KONTAKT

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

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder kv. Lisebergsvägen, Liseberg

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

- Inriktning för nybyggnation av kv. Lisebergsvägen, som omfattar 127 bostäder och 47 parkeringsplatser, till en total projektkostnad om 479 mnkr inkl. moms godkänns.
- Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktning för nybyggnad 127 bostäder och 47 parkeringsplatser, till en total projektkostnad om 479 mnkr inkl. moms.
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
- Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget kan med projekt, Lisebergsvägen, tillföra bostäder i ett för allmännyttan nytt område och samtidigt stärka kopplingen mellan Liseberg, Älvsjö och Östberga. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 127 bostäder och 47 parkeringsplatser till en total projektkostnad om 479 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under 2027 med ett förväntat färdigställande 2030.

Bakgrund

Familjebostäder ansökte i början av 2014 om en markanvisning för ett större område vid Lisebergsvägen. Området ingick vid denna tid i programområdet för Östberga och Årstafältet södra. Efter en uppdatering av ansökan 2017 beslutade exploateringsnämnden 2019 att anvisa ett

markområde strax norr om Lisebergsvägen, parallellt med Åbyvägen, till Familjebostäder. Den södra delen av markområdet anvisades till Abacus.

Ett start-PM där båda markanvisningarna ingick godkändes av stadsbyggnadsnämnden i december 2020. Hösten 2021 startade planarbetet och under dess gång uppstod utmaningar med den södra delen, varför den norra delen (Familjebostäders del) styckades vilket fick till följd att detaljplanen 2023 delades upp i två olika planprojekt.

Ärendet

Kv. Lisebergsvägen omfattar totalt nybyggnation av 127 hyresbostäder. or omsorg har lagts på att få husen att gå i samklang med den omkringliggande bebyggelsen.

Huskropparna är av typen lamellhus om 4-6 våningar. Tillsammans bildar de en bostadsgata med

Projektet byggs utan garage för att på så sätt hålla nere kostnaderna. Istället satsat bolaget på olika mobilitetslösningar så som anläggande av bil- och cykelpool samt god tillgång på cykelplatser. De parkeringsplatser som byggs kommer att ha tillgång till laddmöjlighet.

Investeringsutgiften bedöms indexuppräknad till 2030 års kostnadsläge till 479 mnkr.

Ärendet har beretts av bolaget i samråd med koncernledningen. Enligt tidigare beslutsordning beslutade Familjebostäders företagsledning att starta projektet genom startbeslut i mars 2021.

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

Produktutformning

Projektet omfattar nyproduktion av hyresrätter i form av Stockholmshus. Det består i av 127 lägenheter fördelade med en större andel treor och fyror, en del tvåor och enstaka ettor.

Objektstyp	Antal (st.)	Area (m ²)	Andel (%)
1 RoK	4	35-36	3
2 RoK	36	44	28
3 RoK	44	69-72	35
4 RoK	43	91	34
Totalt	127	35-91	100
Lokaler	0	0	



Visionsbild över området

Geografiskt område

Liseberg är en av Stockholms mindre stadsdelar, belägen norr om Älvsjö och väster om Östberga. Organisatoriskt tillhör stadsdelen Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning. Projektområdet ligger längs med Åbyvägen som förbinder Huddingevägen med Västberga industriområde och Årsta partihallar.

De nya bostäderna kommer ha cirka 600 meter till den planerade, gula tunnelbanelinjen. Staden satsar också på att leda om och rusta det gång- och cykelstråk som går genom området.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Markanvisning	Q4 2019
Startbeslut	Q1 2021
Styrelsebeslut Inriktning	Q2 2024
Beslut om att teckna Exploateringsavtal	Q4 2024
Antagen Detaljplan	Q1 2025
Lagakraft detaljplan	Q1 2026
Styrelsebeslut Genomförande	Q1 2026
Byggstart (Spade i mark)	2027
Påbörjat (Gjuten bottenplatta)	2027
Första Inflyttning	2029
Sista inflyttning	2029
Styrelsebeslut Slutredovisning	2030

Ekonomi

Investeringskostnaden bedöms till 447 mnkr i kostnadsläge februari 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 479 mnkr i 2030 års kostnadsläge då slutredovisning planeras. (Riksbankens inflationsmål+ 0,5 % används som index för kostnadsutveckling. Totalt 2,5 %).

Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Liseberg 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.

Uppvärmningen planeras att lösas med bergvärme och solceller, eftersom projektområdet ligger långt från fjärrvärmenätet. Bolaget skulle behöva stå för hela utbyggnadskostnaden, vilket blir väldigt dyrt samt att Stockholm Exergi flaggat för kapacitetsbrist.

PROJEKTRISKER

Det rådande ekonomiska världsläget med pågående krig i Ukraina och Gaza, efterdyningarna av pandemin, hög inflation, ändrade förutsättningar för presumtionshyror och ökade avkastningskrav är idag kända risker och har beaktats i kalkylen.

Det finns två särskilt skyddsvärda träd inom planområdet som staden helst ser att vi bevarar, alternativt ersätter med två nya stora träd. Träden har inventerats och bedömts av arborist och fortsatta diskussioner förs med stadsbyggnadskontoret om en möjlig flytt

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 markanvisningar för hyresrätter i Liseberg. Familjebostäder har här möjlighet att stärka kopplingen mellan Liseberg, Älvsjö och Östberga. Genom projektet tillskapas 127 nya allmännyttiga hyresrätter i en stadsdel som idag helt saknar sådana idag. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa bostadslägenheter varför risken för vakanser bedöms vara låg.

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)