



Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder vid Lisebergsvägen, Älvsjö

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder vid Lisebergsvägen, Älvsjö med en total investeringsutgift om 479 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

AB Familjebostäder föreslår, som ett led i arbetet med att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, en inriktning för ett projekt om att bygga nya hyreslägenheter vid Lisebergsvägen i Älvsjö. Projektet omfattar totalt nyproduktion av 127 hyresbostäder med mellan ett och fyra rum och kök i lamellhus med mellan fyra och sex våningar.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt Stockholms Stadshus AB och kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

AB Familjebostäder har i maj 2024 beslutat om och därefter hemställt hos Stockholms Stadshus AB kommunfullmäktige att godkänna inriktningen för projektet, med en total investeringsutgift om 479 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Bostadsbristen är en allvarlig social utmaning som begränsar både människors frihet och Stockholms tillväxt. I Stockholm ska alla kunna hitta en bostad oavsett var i livet man befinner sig. Alla som vill bo i hyresrätt ska kunna göra det och därför ska fler

hyresrätter byggas i hela staden. Ett högt bostadsbyggande där det byggs fler hyresrätter med lägre hyror måste vara en av stadens viktigaste prioriteringar.

Projektet bidrar till att koppla ihop området med övriga Älvsjö samt Östberga och den stadsutveckling som planeras. De nya bostäderna kommer ha cirka 600 meter till den planerade gula tunnelbanelinjen med kommande stationer vid både Östberga och Älvsjö. Staden satsar också på att leda om och rusta det gång- och cykelstråk som går genom området.

Kv. Lisebergsvägen omfattar totalt nybyggnation av 127 hyresbostäder där en hög andel av lägenheterna kommer att vara fyror. Detta är positivt med tanke på den brist på lägenheter anpassade för barnfamiljer som finns. Bostäderna planeras som Stockholmshus som innebär välplanerade hus enligt en gemensam process, med fokus på smarta lösningar för att uppnå ett så effektivt byggande som möjligt. I projektet planeras också för solceller, bil- och cykelpool samt parkeringsplatser med laddmöjlighet.

Investeringsutgiften beräknas till 479 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Liseberg uppnås ett positivt resultat. Bolaget kommer att genomföra ett aktivt arbete med effektivitetsmål för att upprätthålla lönsamheten inför kommande genomförandebeslut. Vi vill understryka vikten av aktiv kostnadskontroll i investeringen samt löpande rapporter till bolags- och koncernstyrelsen. I övrigt hänvisar vi till utlåtandet.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande, AB Familjebostäder, dnr KS 2024/677-1.1
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1§ offentlighets- och sekretesslagen), dnr KS 2024/677-1.2
3. Protokollsutdrag, AB Familjebostäder, dnr KS 2024/677-1.3

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarråden Dennis Wedin och Andrea Hedin (båda M) och borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Kv. Lisebergsvägen omfattar nybyggnation av totalt 127 hyresbostäder och har potential att tillföra ett betydande värde till närområdet samt bidra till Stockholms stads bostadsförsörjning. De nya bostäderna kommer att ligga cirka 600 meter från den planerade gula tunnelbanelinjen. Dessutom bidrar fastigheten till att stärka kopplingen mellan Liseberg, Älvsjö och Östberga.

Som representanter för staden, som arbetar under begränsade ekonomiska förutsättningar, måste vi göra svåra prioriteringar. Sedan valet 2022 har vi sett ökade kostnader för flera stora investeringsprojekt, antingen från inriktningsbeslut till

genomförandebeslut eller genom reviderade beslut. Det är av yttersta vikt att styrelsen får kontinuerliga uppdateringar om projektets status och att alla möjliga åtgärder vidtas för att hålla kostnaderna nere, exempelvis avseende parkeringslösningar.

Familjebostäder AB utgör en del av stadens och stockholmarnas gemensamma kapital. Det är därför av största vikt att bolaget förvaltas på ett sätt som är både allmännyttigt och affärsmässigt korrekt. Bolagets ekonomiska styrka är avgörande för dess framgång.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 2 oktober 2024

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna är inte representerade i bolagsstyrelserna och har därmed inte haft insikt eller möjlighet att påverka projektet. Vi kan inte ta ansvar för sånt som är utanför vår kontroll eller insyn och därför väljer vi att avslå beslutet.

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner, Annika Friberg och Jonas Nilsson (alla M) och Jan Jönsson (L) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas och Liberalernas gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

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 2010-2035.

AB Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

AB Familjebostäder ansökte i början av 2014 om en markanvisning för ett större område vid Lisebergsvägen inom området Liseberg i Älvsjö. Den anvisade platsen ingick vid denna tid i programområdet för Östberga och Årstafältet södra.

Exploateringsnämnden beslutade 2019 att anvisa ett markområde strax norr om Lisebergsvägen, parallellt med Åbyvägen, till AB 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 2023 delades det upp i två olika planprojekt, där planen för att möjliggöra AB Familjebostäders nyproduktion i den västra delen av Liseberg fortsatte som en egen plan. Utredningsarbetet för den södra delen som avser vattenflöden och skyfall fortsätter och en separat detaljplan för den delen kan bli aktuell i framtiden. AB Familjebostäders nyproduktion i projektet planeras som lamellhus med mellan fyra och sex våningar och totalt 127 lägenheter.

AB Familjebostäder har i maj 2024 beslutat om och därefter hemställt hos Stockholms Stadshus AB och kommunfullmäktige att godkänna inriktningen för projektet, med en total investeringsutgift om 479 mnkr.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt Stockholms Stadshus AB:s och kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av Stockholms Stadshus AB och kommunfullmäktige.

Projektet

I projektet ska AB Familjebostäder bygga bostäder vid Lisebergsvägen. Projektet omfattar totalt nyproduktion av 127 hyresbostäder av typen lamellhus om 4-6 våningar. Bostäderna planeras ha mellan ett och fyra rum och kök. Stor omsorg har lagts på att få husen att gå i samklang med den omkringliggande bebyggelsen.

Projektet byggs utan garage och satsar på olika mobilitetslösningar som anläggande av bil- och cykelpool samt god tillgång till cykelplatser.



Bild 1: Vision av projektets utformning.



Bild 2: Projektets lokalisering vid svart cirkel. Stockholmsmässan i Älvsjö syns i bildens nedra hälft.

Projektet vid Lisebergsvägen är lokaliserat norr om Älvsjö centrum och väster om Östberga. 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 med kommande stationer vid både Östberga höjden och Älvsjö. Staden satsar också på att leda om och rusta det gång- och cykelstråk som går genom området.

I Älvsjö äger och förvaltar AB Familjebostäder redan idag cirka 900 lägenheter. De tillkommande lägenheterna utgör ett bra komplement till bolagets befintliga förvaltningsorganisation.

Tidplan

En ny detaljplan förväntas antas av stadsbyggnadsnämnden i början av 2025 för att vinna laga kraft i början av år 2026. Därefter förväntas byggproduktionen starta år 2027 och planeras pågå fram till 2029, då också inflyttning sker.

Ekonomi

Den totala investeringsutgiften beräknas till 479 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling. Projektet är kalkylerat i kostnadsläge februari 2024, med en bedömd utgift om 447 mnkr. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Liseberg uppnås ett positivt resultat. Hittills är cirka 9 mnkr upparbetat i projektet. Bolaget kommer att genomföra ett aktivt arbete med effektivitetsmått för att upprätthålla lönsamheten inför kommande genomförandebeslut.

Risker

AB Familjebostäder bedömer att det rådande ekonomiska världsläget med pågående konflikter, hög inflation, samt ändrade förutsättningar för presumtionshyror och ökade avkastningskrav är kända risker och har beaktats i kalkylen, som också innefattar en riskreserv.

Det finns två särskilt skyddsvärda träd inom den mark som projektet tar i anspråk. Träden har inventerats och bedömts av arborist och bolaget för en diskussion med stadsbyggnadsnämnden om vilka möjligheter som finns att flytta träden. Efterfrågan på de bostadslägenheter som tillskapas bedöms av AB Familjebostäder vara hög. Det ger att risken för vakanser i sin tur bör vara låg.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 2 september 2024 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder vid Lisebergsvägen, Älvsjö med en total investeringsutgift om 479 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder vid Lisebergsvägen, Älvsjö med en total investeringsutgift om 479 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (alla M) och Jan Jönsson (L), se Reservationer m.m.

Suppleantyttrande av Nike Örbrink (KD), som instämde i det anförda särskilda uttalandet av Christofer Fjellner m.fl. (alla M) och Jan Jönsson (L), se Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 19 augusti 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder inom området Liseberg i Älvsjö. Liseberg har stora kvaliteter i den byggda miljön och av översiktsplanen framgår att det finns begränsade stadsutvecklingsmöjligheter inom befintlig bebyggelse, men att behovet av kompletteringsbebyggelse för att koppla ihop området med övriga Älvsjö samt Östberga och den stadsutveckling som planeras där är stort. Projektet bidrar därmed till översiktsplanens intentioner, stadens bostadsmål samt till att uppfylla bolagets ägardirektiv.

Den beräknade investeringsutgiften uppgår till 479 mnkr inklusive förväntad kostnadsutveckling. Koncernledningen och stadsledningskontoret förutsätter att bolagets kalkylantaganden och riskreserver är tillräckliga för att möta eventuella förändrade omvärldsförutsättningar.

Koncernledningen och stadsledningskontoret noterar att bolaget nu har inkluderat framtida kostnadsutveckling i sitt beslut och därmed efterlever de uppdaterade investeringsanvisningarna från moderbolaget som började gälla i januari 2024.

I enlighet med projektets kalkyl i kostnadsläge februari 2024 bedömer koncernledningen och stadsledningskontoret att direktavkastningen är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms också utifrån förutsättningarna som rimlig. Koncernledningen och stadsledningskontoret ser även i sammanhanget att ett förändrat omvärldsläge, där avkastningskrav och räntor går ner, på sikt kan bidra till att förbättra lönsamheten i projektet för AB Familjebostäder. Ett rimligt antagande är också att fastighetsvärdet kommer att öka över tid. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för projektet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet med god beredskap för eventuella avvikelser som kan uppstå, för att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att både ekonomi och tidplan hålls.

Reservationer m.m.

Stockholms Stadshus AB

Särskilt uttalande av Christofer Fjellner m.fl. (alla M) och Jan Jönsson (L)

Kv. Lisebergsvägen omfattar nybyggnation av totalt 127 hyresbostäder och har potential att tillföra ett betydande värde till närområdet samt bidra till Stockholms stads bostadsförsörjning. De nya bostäderna kommer att ligga cirka 600 meter från den planerade gula tunnelbanelinjen. Dessutom bidrar fastigheten till att stärka kopplingen mellan Liseberg, Älvsjö och Östberga.

Som representanter för staden, som arbetar under begränsade ekonomiska förutsättningar, måste vi göra svåra prioriteringar. Sedan valet 2022 har vi sett ökade kostnader för flera stora investeringsprojekt, antingen från inriktningsbeslut till genomförandebeslut eller genom reviderade beslut. Det är av yttersta vikt att styrelsen får kontinuerliga uppdateringar om projektets status och att alla möjliga åtgärder vidtas för att hålla kostnaderna nere, exempelvis avseende parkeringslösningar.

Familjebostäder AB utgör en del av stadens och stockholmarnas gemensamma kapital. Det är därför av största vikt att bolaget förvaltas på ett sätt som är både allmännyttigt och affärsmässigt korrekt. Bolagets ekonomiska styrka är avgörande för dess framgång.