

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2024/117
Dnr KS 2024/677

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 292 61

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder vid Lisebergsvägen, Älvsjö

Förslag till beslut

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

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

B. 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.

Sammanfattning

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.

Stockholms Stadshus AB

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

AB Familjebostäder har i maj 2024 beslutat om och därefter hemställt ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut att godkänna inriktningen för projektet, med en total investeringsutgift om 479 mnkr inklusive förväntad

kostnadsutveckling. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av bostäder inom området Liseberg i Älvsjö. I översiktsplanen framgår att det finns ett behov av kompletteringsbebyggelse för att koppla ihop Liseberg med övriga Älvsjö samt Östberga, vilket projektet bidrar till.

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 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.

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 2010-2035. 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 Familjebostädernas 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 Familjebostädernas 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 ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut att godkänna inriktningen för projektet, med en total investeringsutgift om 479 mnkr.

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår, som ett led i arbetet med att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, en inriktning för ett projekt att bygga nya hyreslägenheter inom Liseberg i Älvsjö som bidrar till att stärka kopplingen mellan Älvsjö och Östberga.

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 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 effektivitetsmål 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.

Synpunkter och förslag

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

tertiärrapportering. 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.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

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

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>