

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2020/1326)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom kv. Kabelverket 19, Älvsjö

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Kabelverket 19, med en investeringsutgift om 390 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

År 2014 förvärvade AB Familjebostäder tillsammans med JM delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet, av Fastighets AB Nätverket. I detta ärende tillförs bostäder i ett attraktivt område som både består av stad och natur samt har tillgång till goda kommunikationer. Det aktuella beslutet omfattar 126 bostäder, inklusive sex LSS-boenden, samt tre lokaler fördelade på fem huskroppar om tre till nio våningar vardera i form av tegelbeklädda punkt- och lamellhus till en total investeringsutgift om 390 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Stockholm har alltså ett stort behov av nya bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden arbetar staden för att uppfylla stadens bostadsmål om 140 000 bostäder till år 2030 med tillhörande infrastruktur och samhällsservice.

Det är därför glädjande att det i detta projekt tillkommer 126 bostäder, inklusive sex LSS-boenden samt tre lokaler. Nybyggnationen genomförs i fem huskroppar om tre till nio våningar vardera i form av tegelbeklädda punkt- och lamellhus.

Området är väl anpassat för bebyggelse, då det på gångavstånd finns mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Älvsjö station. Där finns också tillgång till service med bl.a. livsmedelsaffär, butiker, restauranger, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. Flertalet förskolor och grundskolor finns också i området, vilket gör att bostäderna är väl anpassade för barnfamiljer. Det är även positivt att AB Familjebostäder redan är väl etablerade i området, då de sedan tidigare äger och förvaltar 900 lägenheter i Älvsjö.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder, Kabelverket
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ offentlighets- och sekretesslagen)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder, Kabelverket

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi välkomnar Familjebostäders nyproduktion i kollektivtrafknära läge i centrala Älvsjö och det aktuella delprojektet med 126 bostäder inklusive välbehövliga LSS-boenden, butikslokal och en lokal för hyresgästföreningen. Produktionen är särskilt positiv då denna del av staden behöver fler allmännyttiga bostäder för att motverka boendesegregationen.

Valet av lägenhetsstorlekar är genomtänkt för att bland annat passa unga barnfamiljer och andra familjekonstellationer. Det är bra, men samtidigt konstaterar vi att de 26 fyra- och femrummarna som tillförs precis motsvarar det antal större

lägenheter som riskerar att försvinna från hyresmarknaden efter ombildning av bolagets bestånd i andra delar av söderort.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Kabelverket 19, med en investeringsutgift om 390 mnkr godkänns.

Stockholm den 3 februari 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) och Rashid Mohammed (V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersätтарыtrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att bygga hyreslägenheter med tillhörande LSS-boenden och lokaler i Solberga i nära anslutning till Älvsjö centrum. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till både service och allmänna kommunikationsmedel.

Projektet

Projektet har cirka 200 meters avstånd till Älvsjö centrum. Området består av stad och natur med tillgång till goda kommunikationer.

Projektet omfattar totalt nybyggnation av 126 bostäder, inklusive sex LSS-boenden, samt tre lokaler till en total produktionskostnad om 390 mnkr. Nybyggnationen genomförs i fem huskroppar om tre till nio våningar vardera i form av tegelbeklädda punkt- och lamellhus.

Samtliga hus inrymmer källare med undercentraler, tvättstugor, cykelrum och förråd. I ett av husen finns ett LSS-boende på entréplan med sex lägenheter samt gemensamma ytor för boende och personal.

Området kommer att förses med mobilitetslösningar som bil- och cykelpool, cykelverkstad och cykelanpassade förråd för att uppnå stadens riktlinjer för gröna parkeringstal. Vidare har AB Familjebostäder tecknat en avsiktsförklaring med Stockholms Stads Parkerings AB (Stockholm Parkering) om att köpa cirka 100 parkeringsplatser i det parkeringshus Stockholm Parkering ska uppföra längs Älvsjövägen.

Lägenheterna kommer att utformas med plusstandard innebärande högre boendekvaliteter så som inbyggd spishäll, ugn och mikrovågsugn och rymligare kökslådor. I badrummen monteras kommod, badrumsskåp och duschvägg.



Visionsbild av hur det kommer se som färdigt.



Geografiskt område för projektet med Älvsjö station utmarkerat.

I Älvsjö äger och förvaltar AB Familjebostäder cirka 900 lägenheter. På gångavstånd finns mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Älvsjö station. Där finns också tillgång till service med bl.a. livsmedelsaffär, butiker, restauranger, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. Flertalet förskolor och grundskolor finns också i området.

Valet av lägenhetsstorlekar har utformats med fokus på unga barnfamiljer för att möta deras efterfrågan på mellanstora lägenheter, men även andra åldersgrupper och familjekonstellationer.

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 AB Familjebostäders energistrategi.

Tidplan

Detaljplanen för området vann laga kraft i februari 2018. Planerad byggstart är första kvartalet 2021 med ett förväntat färdigställande i slutet av 2023.

Ekonomi

Total produktionsutgift är beräknas till 390 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess).

Fem huskroppar med relativt få våningar är kostnadsdrivande på grund av stor omslutande area. AB Familjebostäder ser dock att de uppnår ett positivt resultat med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö. Projektet handlas upp som en samverkansentreprenad. Hittills upparbetat i projektet är cirka 11 mnkr.

Risker

I berört projekt ser AB Familjebostäder en risk med att el och fjärrvärme ska försörjas från Älvsjövägen varpå bolaget är beroende av att det är klart och kan kopplas in när behovet finns. Dialog med exploateringskontoret och ledningsägare är upprättat och en reservplan ska tas fram.

Med de 126 nya bostäderna tillförs hyresrätter i en del av staden där andelen allmännyttiga hyresrätter är låg. AB Familjebostäder bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter och att risken för vakanser därför är låg.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 16 december 2020 följande.

Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Kabelverket 19, med en investeringsutgift om 390 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Kabelverket 19, med en investeringsutgift om 390 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Clara Lindblom (V) enligt följande.

Vi välkomnar Familjebostäders nyproduktion i kollektivtrafikhöga läge i centrala Älvsjö och det aktuella delprojektet med 126 bostäder inklusive välbehövliga LSS-boenden, butikslokal och en lokal för hyresgästföreningen. Produktionen är särskilt positiv då denna del av staden behöver fler allmännyttiga bostäder för att motverka boendesegregationen.

Valet av lägenhetsstorlekar är genomtänkt för att bland annat passa unga barnfamiljer och andra familjekonstellationer. Det är bra, men samtidigt konstaterar vi att de 26 fyra och femrummarna som tillförs precis motsvarar det antal större lägenheter som riskerar att försvinna från hyresmarknaden efter ombildning av bolagets bestånd i andra delar av söderort.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 16 oktober 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i Älvsjö och Stockholm. Det är även positivt att hyresrätterna tillkommer i ett område som både består av stad och natur med tillgång till goda kommunikationer.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är bra utifrån dess volym och att det är en lämplig komplettering till bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har bostadsfastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet kommer att kräva en nogsam kontroll och uppföljning både avseende produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt stadens investeringsregler.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.