

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/158)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Kraftcentralen 1, Älvsjö

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder på fastigheten Kraftcentralen 1, Älvsjö, med en investeringsutgift om 307 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att bygga hyreslägenheter med tillhörande lokal och parkeringsplatser 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 har cirka 200 meters avstånd till Älvsjö centrum. Området består av stad och natur med tillgång till goda kommunikationer.

Kraftcentralen 1 består av tre huskroppar om fyra till tio våningar. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 87 bostäder, en lokal och 24 parkeringsplatser till en total produktionskostnad om 307 mnkr.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Stockholm har alltså ett stort behov av nya bostäder och en ökad byggtakt. Mot den bakgrunden har staden sedan år 2010 arbetat mot målet att bygga 140 000 bostäder till år 2030. Det föreslagna projektet för nyproduktion av bostäder i Älvsjö är därför både viktigt och välkommet.

Projektet består av tre huskroppar om fyra till tio våningar och omfattar totalt nybyggnation av 87 bostäder till en total produktionskostnad om 307 miljoner kronor. Avståndet till Älvsjö centrum är 200 meter, och medför därför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge med närhet till service.

Över hälften av lägenheterna är treor och fyror, och valet av lägenhetsstorlekar har utformats med fokus på unga barnfamiljers efterfrågan på mellanstora lägenheter. Det är även positivt att hyresrätterna tillkommer i ett område som både består av stad och natur med tillgång till goda kommunikationer.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder, Kraftcentralen
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder, Kraftcentralen

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder på fastigheten Kraftcentralen 1, Älvsjö, med en investeringsutgift om 307 mnkr godkänns.

Stockholm den 5 maj 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Remissammanställning

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att bygga hyreslägenheter med tillhörande lokal och parkeringsplatser 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.

Kraftcentralen 1 består av tre huskroppar om fyra till tio våningar. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 87 bostäder, en lokal och 24 parkeringsplatser till en total produktionskostnad om 307 mnkr.

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

Samtliga hus inrymmer källare med teknikutrymmen, tvättstugor, cykelrum och förråd. I ett av husen finns en lokal med förskola i två plan och fyra avdelningar och den utvändiga miljön domineras av förskolans gård. Området kommer att förses med mobilitetslösningar som bil- och cykelpool, cykelverkstad och cykelanpassade förråd för att uppnå stadens riktlinjer för gröna parkeringstal. Målsättningen för projektet är att fastigheten ska projekteras för att uppnå Miljöbyggnad Silver.



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 från projektet 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.

Tidplan

Planerad byggstart är under våren 2021 med ett förväntat avslut av projektet år 2024. Inflyttning bedöms kunna påbörjas inför sommaren 2023.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 307 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Bolaget uppnår ett positivt resultat med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö. Projektet upphandlas som en samverkansentreprenad. Hittills upparbetat i projektet är cirka 8,5 mnkr.

Risker

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

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 22 mars 2021 enligt följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder på fastigheten Kraftcentralen 1, med en investeringsutgift om 307 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder på fastigheten Kraftcentralen 1, med en investeringsutgift om 307 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 3 februari 2021 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 en lämplig komplettering i 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 avseende både produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer.

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