

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

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Ebba Agerman
Telefon: 08-508 297 90

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Kraftcentralen 1, Älvsjö

Förslag till beslut

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

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

B. 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.

Sammanfattning

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 projektet som föreslås 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 87 bostäder, 24 parkeringsplatser samt en lokal fördelat på tre huskroppar om fyra till tio våningar till en total investeringsutgift om 307 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet

medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Älvsjö och Stockholm, vilket ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggandet. Vidare är projektet en lämplig komplettering till bolagets fastighetsbestånd i ett område där det redan har fastigheter. 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.

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 2010-2030. AB Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

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. Inriktningsbeslut för hela projektet togs av kommunfullmäktige i maj 2014. Området föreslogs få ca 1 400 nya bostäder och har därefter etappindelats i tre olika detaljplaner. Efterhand har fastighetsbildningar skett och de nybildade fastigheterna har fördelats mellan JM och AB Familjebostäder.

Den första detaljplanen vann laga kraft i slutet av 2014 och innefattade för AB Familjebostäder 135 lägenheter vilka färdigställdes 2018. Den andra detaljplanen vann laga kraft i slutet av 2017 och innefattade för AB Familjebostäder 264 lägenheter, varav 65 är studentboenden. Dessa beräknas färdigställas under 2021.

Den tredje detaljplanen vann laga kraft 2018 och innefattade för AB Familjebostäder cirka 490 lägenheter och 85 studentlägenheter samt områdets panncentral som ska bevaras. Bolagets del av området är fördelat på sex fastigheter. Kabelverket 12 med studentlägenheterna färdigställdes i september 2017. För Kabelverket 17 och Jordkabeln 1 har genomförandebeslut vunnit laga kraft. Kabelverket 19 inväntar laga kraft. I detta ärende behandlas lägenheter i Kraftcentralen 1.

Stockholms Stadshus AB

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

AB Familjebostäder har den 16 februari 2021 för egen del beslutat om projektet och hemställt att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av bolagets nyproduktion av bostäder på Kraftcentralen 1, Älvsjö, med en investeringsutgift om 307 mnkr.

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

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret.

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

Stockholms Stadshus AB

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

parkeringsstal. 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.

Stockholms Stadshus AB

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

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.

Synpunkter och förslag

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.

Stockholms Stadshus AB

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

Magdalena Bosson
Vd

Krister Schultz
Vice vd

Bilagor

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

Stockholms Stadshus AB

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2021-03-08
Krister Schultz, Vice vd	2021-03-08