

Handläggare

SLK: Katharina Gratschew
Telefon: 08-508 29 311
Stadshus AB: Susanna Höglund
Telefon: 08-508 29 758

Till

Koncernstyrelsen och
kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Sandaletten i Älvsjö

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till
beslut

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

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 157 hyreslägenheter
inom kv. Sandaletten, till en total investeringsutgift om
ca 450 mnkr, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 157 hyreslägenheter
inom kv. Sandaletten, till en total investeringsutgift om
ca 450 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Irene Svenonius

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

En av översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier är satsningar på stadens attraktiva tyngdpunkter. Familjebostäder äger i dag ca 500 lägenheter i Älvsjö, men kommer med utvecklingen av området kring Sandaletten, Kabelverket och Prästgårdshagen att fördubbla sitt fastighetsbestånd i området. Projektet överensstämmer både med Vision 2030 och Översiktsplanen-Promenadstadens intentioner.

Familjebostädernas nyproduktion omfattar ca 157 hyresrätter och ett LSS-boende, som bedöms kunna stå klara under 2019. Projektet bedöms innebära en investering om 450 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att nyproduktion sker i ett område som utpekats som en av stadens attraktiva tyngdpunkter med goda kollektiva kommunikationer.

Det föreslagna projektet innebär också ett värdefullt tillskott av hyreslägenheter i ett område där Familjebostäder har befintliga fastigheter, vilket kan bidra till en effektiv förvaltningsenhet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret välkomnar också möjligheten att inrymma LSS-boende i projektet. Vidare gör koncernledningen och stadsledningskontoret bedömningen att direktavkastningen i projektet är i det lägre intervallet jämfört med flerbostadshus i närområdet. Detta kan dock motiveras genom ett mycket attraktivt läge i området, nära både kommunikationer, service och rekreationsområden.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030. Familjebostäder ska bidra till att uppnå detta mål genom nyproduktion av minst 500 lägenheter per år.

En av översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier är satsningar på attraktiva tyngdpunkter. Detta kan genomföras genom utvecklingen med täta och innehållsrika stads kvarter i fler av stadens delar.

Familjebostäder har idag ca 500 lägenheter i Älvsjö, men kommer genom utvecklingen av Sandaletten, Prästgårdshagen och Kabelverket att fördubbla sin förvaltningsvolym i området.

Området försörjs effektivt av kollektivtrafik genom bl.a. pendeltåg och bussar från Älvsjö station. Projektet överensstämmer både med Vision 2030 och Översiktsplanen-Promenadstadens intentioner.

För att bidra till utvecklingen i Älvsjö köpte Familjebostäder i september 2012, i samverkan med JM AB, fastigheten Sandaletten för 53 mnkr från Valad Sweden AB, för bostadsbyggnationsändamål (styrelsebeslut 2012-09-15). Familjebostäder förvärvade 1/3 och JM 2/3 av fastigheten (Genomförandebeslut i Kommunfullmäktige 2014-05-25). Kvarteret Sandaletten ingår i det programområde som också innefattar projektet Kabelverket 2 och 7. Familjebostäders sammantagna bostadstillskott i Älvsjö Centrum, om totalt cirka 820 bostäder åren 2011-2022, ligger i linje med översiktsplanens intention om utveckling av tätare stadskaraktär och varierad utformning i stadsmiljön.

Med bolagets bostadsbyggnation av fastigheterna Pendlaren, Perrongen, Sandaletten och Kabelverket förändras bebyggelsekaraktären norr om Älvsjö Centrum, från kontors- och industribebyggelse till stadsquartier. Omvandlingen med bostäder kompletteras dock av befintliga fastigheter med kontor och arbetsplatser, vilket ger en blandad bebyggelse.

Den, i detta ärende, föreslagna utvecklingen av området utgör en investering överstigande 300 mnkr. Enligt stadens riktlinjer för projekt som överstiger denna beloppsgräns ska inriktnings- och genomförandebeslut om investeringarna också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Ärendet

Mål och syfte

Familjebostäder planerar att utöka sina möjligheter att bidra till nya bostäder i Stockholm genom att utveckla ett markområde i Älvsjö som omfattar ca 157 hyresrätter och ett LSS-boende (boende enligt ”Lag om särskilt stöd) för fem personer samt en lokal. Genom projektet bidrar Familjebostäder både till utbudet av hyresrätter i Stockholm samt till behovet av LSS-bostäder.

Genom det lugna läget och en god tillgång till förskolor, skolor, rekreation, kollektivtrafik och service bedöms målgruppen för projektet främst vara barnfamiljer.

Familjebostäder har idag ca 500 lägenheter i Älvsjö, men kommer genom utvecklingen av Sandaletten, Prästgårdshagen och Kabelverket mer än fördubbla sin förvaltningsvolym i området, vilket ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltning.

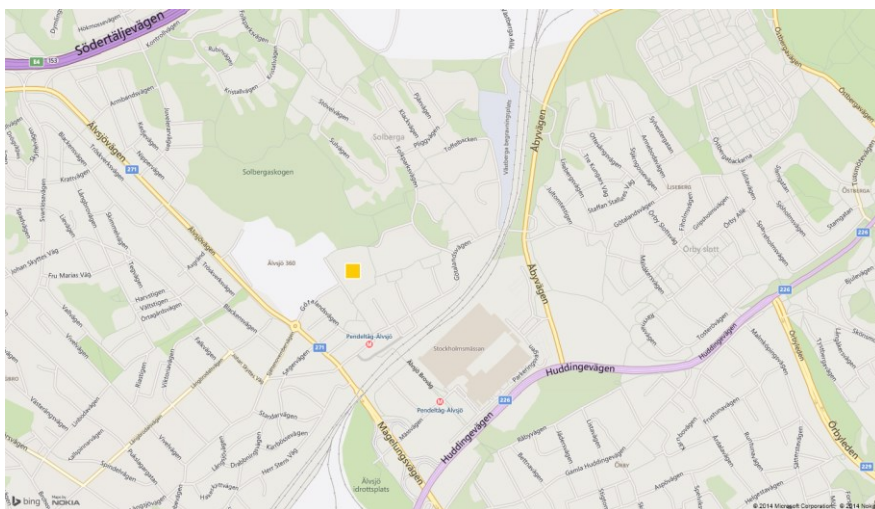


Bild: Kvarteret Sandaletten's läge i Älvsjö



Bild: Detaljplaneområdet med respektive byggherre

Den planerade bebyggelsen

Projektet omfattar ett kvarter med 157 hyreslägenheter och gestaltningen har inspirerats av industriverksamheten, som tidigare har dominerat området. Byggnaden är fem våningar samt därutöver en vindsvåning samt en högdel med åtta våningar. Gården är upphöjd för att inrymma garage m.m.



Bild: Kvarteret Sandaletten sett från söder

Tidplan

Ett program för området Kabelverket och Sandaletten togs fram och godkändes av Stadsbyggnadsnämnden under 2012. Start PM för detaljplanen Sandaletten antogs av stadsbyggnadsnämnden i januari och samråd beräknas ske i oktober 2014.

Detaljplanen, som följs av projektering och genomförande, beräknas ske under början av 2016. Genomförandebeslut bedöms därav behöva fattas under första halvan av 2016. Projektet planeras byggstarta 2016 och färdigställas 2019.

Organisation

Projektet kommer drivas av Familjebostäders Projektutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder, stadsbyggnads- respektive exploateringsnämnden.

Risker

De risker som främst identifierats är tidsförskjutningar, beroende på två faktorer.

- Risk för överklagande av planen, vilket kan medföra tidsförskjutningar.

I området kommer det att tillkomma en stor volym bostäder under kort tid, vilket kan medföra en stor omsättning. För att säkerställa att nyproduktionen sker i takt med efterfrågan genomförs den etappvis, baserat på en marknadsanalys för respektive del-etapp.

Miljö

Miljö- och energikrav utgår ifrån bolagets certifierade miljöledningssystem och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex.

Ekonomi

Produktionskostnaden och markarbeten för den nya bebyggelsen bedöms totalt uppgå till ca 450 mnkr, vilket motsvarar en produktionskostnad om ca 36 000 kr per kvm. Investeringskalkylen anger ett positivt resultat med marknadsmässigt direktavkastningskrav.

Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Vidare ser stadsledningskontoret och koncernledningen positivt på att det sker i ett område som utpekats som en av översiktsplanens tyngdpunkt, samt där det finns en god försörjning infrastruktur i form av kollektiva kommunikationer, skolor, service och rekreation.

Det föreslagna projektet innebär också en värdefull komplettering i Familjebostädernas fastighetsbestånd, i ett område där bolaget har befintliga fastigheter, vilket ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret välkomnar också möjligheten att inrymma LSS-boende inom den planerade bebyggelsen, då det inom staden finns ett behov av ytterligare kategoribostäder för flera grupper med särskilda behov.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är i den lägre kvartilen, inom närmarknaden. Detta motiveras dock av det attraktiva läget för projektet med närhet till både rekreation, service och kommunikationer.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektets marginaler kommer att kräva en mycket god kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresnivåer.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för Familjebostäder
2. Investeringskalkyl Familjebostäder (SEKRETESS)