

Utlåtande 2014:54 RI+RV (Dnr 023-331/2014)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom kv. Kabelverket 2 och 7 i Älvsjö

Inriktningsbeslut

AB Familjebostäders förvärv av del av fastigheten Kabelverket 2 i Älvsjö i samband med nyproduktion

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 450 hyreslägenheter inom kv. Kabelverket 2 och 7, till en total investeringsutgift om 1 300 mnkr godkänns.
2. AB Familjebostäders förvärv av del av fastigheten Kabelverket 2 godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Familjebostäder i uppdrag att genomföra förvärv av del av fastigheten Kabelverket 2 till en köpeskilling om maximalt 333,5 mnkr, samt teckna erforderliga avtal.
4. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden uppdras att pröva möjligheten att öka exploateringsgraden.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

AB Familjebostäder avser att utöka sina möjligheter att bidra till nya bostäder i Stockholm genom att, i samverkan med JM AB, förvärva och utveckla ett markområde i Älvsjö för ytterligare 900 lägenheter. AB Familjebostäders andel omfattar ca 450 hyresrätter inklusive studentbostäder.

Förvärvet av de två fastigheterna Kabelverket 7 och del av Kabelverket 2 möjliggör utveckling av ett industri- och verksamhetsområde till ett attraktivt bostadsområde med stadsmässig karaktär.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Att bygga fler bostäder är helt nödvändigt för att Stockholm ska kunna fortsätta att utvecklas. Genom att skapa plats för fler stockholmare kan vi fortsätta vara attraktiva och fortsätta ha en hög tillväxt i staden. Därför ska vi bygga 140 000 bostäder till år 2030. Förvärvet av de två fastigheterna Kabelverket 7 och del av Kabelverket 2 möjliggör att gammal industribebyggelse blir attraktiva stadskvarter med promenadavstånd till Älvsjö station. Det är i enlighet med Vision 2030 och Översiktsplanen Promenadstadens intentioner. Förvärvet ger stora förutsättningar för ökad bebyggelse i Älvsjö.

Enligt rubricerat inriktningsbeslut ger förvärvet cirka 450 nya hyresrätter, vilket är ett betydande tillskott av bostäder. Alliansen ger dock stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden i uppdrag att se över möjligheterna till en ökad exploateringsgrad avseende antalet hyresrätter. Det är en stor fastighet och ambitionen bör vara att staden verkar för en tätare bebyggelse vilket i förlängningen skapar förutsättningar för Älvsjö att växa till den tyngdpunkt som anges i översiktsplanen. Det är angeläget att beakta ytterligare behov av bostäder med särskilt stöd och service i samband med att staden växer.

Älvsjö har redan idag en hög tillgänglighet med spårtrafik och goda bussförbindelser till exempelvis Fruängen och Högdalen och tillgängligheten förstärks ytterligare i och med Citybanans öppnande. Dessutom ser vi nu över möjligheten att förbättra kollektivtrafiken i området ytterligare med en förlängd tunnelbanelinje. Planen på en utbyggd tunnelbana till Älvsjö är

ytterligare en satsning utöver den historiska tunnelbaneutbyggnaden som presenterades i höstas.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder
2. Investeringskalkyl AB Familjebostäder. Sekretess enligt OSL 19 kap. §§ 1 och 3 och 31 kap. § 17 (finns hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Emilia Bjuggren (S) enligt följande.

Utvecklingen av området runt Kabelverket är mycket välkommen. Det finns stor potential att bygga många och bra bostäder i området. Närheten till Solbergaskogen är en viktig kvalitet, men det viktigt att bebyggelsen respekterar gränsen mot Solbergaskogen. Det är inte lämpligt att bygga de högsta husen upp mot Solbergaskogens rand då det finns risker att de höga huskropparna kommer att kasta skuggor upp i skogen och därigenom förändra vegetationen i skogsbrynet. Ingen bebyggelse i själva Solbergaskogen ska ske.

Det är viktigt att bollplanen i området blir kvar och att idrottshallsfrågan utreds. Inte bara Älvsjö utan hela Söderort saknar idrottshallar. En idrottshall vid Kvarteret Kabelverket kan bli till glädje för stora delar av Söderort genom sitt fina läge, lätt tillgängligt med allmänna kommunikationer.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 450 hyreslägenheter inom kv. Kabelverket 2 och 7, till en total investeringsutgift om 1 300 mnkr godkänns.
2. AB Familjebostäders förvärv av del av fastigheten Kabelverket 2 godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Familjebostäder i uppdrag att genomföra förvärv av del av fastigheten Kabelverket 2 till en köpeskilling om maximalt 333,5 mnkr, samt teckna erforderliga avtal.
4. Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden uppdras att pröva möjligheten att öka exploateringsgraden.

Stockholm den 23 april 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Kerstin Tillkvist

Särskilt uttalande gjordes av Roger Mogert, Olle Burell och Maria Östberg Svanellind (alla S) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (S) i borgarrådsberedningen.

Ärendet

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 år 2030. AB Familjebostäder ska bidra till att uppnå detta mål genom nyproduktion av minst 500 lägenheter per år.

För att uppnå detta behöver bolaget försäkra sig om tillskott av byggbar mark, genom såväl markanvisningar som förvärv.

En av översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier är satsningar på attraktiva tyngdpunkter. Det är grundat på ståndpunkten att en hållbar tillväxt och utveckling av Stockholm kräver en bättre balans mellan stadens delar. Detta kan genomföras genom utvecklingen av en flerkärnig struktur, med täta och innehållsrika stadskvarter i ytterstaden.

För att bidra till utvecklingen i Älvsjö köpte AB Familjebostäder i september 2012, i samverkan med JM AB, fastigheten Sandaletten från Valad Sweden AB för bostadsbyggnationsändamål (styrelsebeslut 2012-09-15). Parallellt med förvärvet tecknades ett optionsavtal om att förhandla ett förvärv av delar av fastigheten Kabelverket 2, som ägs av Fastighets AB Nätverket och förvaltas av Valad Sweden AB. Valad Sweden AB har av ägarna till Fastighets AB Nätverket uppdraget att sälja delar av fastigheten Kabelverket 2.

AB Familjebostäder äger och förvaltar i området även Prästgårdsgärdet 5 (33 lägenheter, byggår 1985) samt Prästgårdshagen 1 (33 lägenheter, byggår 1984).

AB Familjebostäders sammantagna bostadstillskott i Älvsjö Centrum om 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 stadskvarter. 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.

Mål och syfte

AB Familjebostäder avser att utöka sina möjligheter att bidra till nya bostäder i Stockholm genom att, i samverkan med JM AB, förvärva och utveckla ett markområde i Älvsjö för ytterligare 900 lägenheter. AB Familjebostäders andel omfattar ca 450 hyresrätter inklusive studentbostäder.

Förvärvet av de två fastigheterna Kabelverket 7 och del av Kabelverket 2 möjliggör utveckling av ett industri- och verksamhetsområde till ett attraktivt bostadsområde med stadsmässig karaktär. Det är i enlighet med Vision 2030 och Översiktsplanen Promenadstadens intentioner.

De bostäder som förvärvet av Kabelverket 7 och del av Kabelverket 2 medför, kompletterar den av bolaget år 2012 förvärvade fastigheten Sandaletten i samma område med planering för 150 nya bostäder. Bostäderna kompletterar även de nybyggda fastigheterna Pendlaren 1 och Perrongen 1 precis vid pendeltågstationen med 203 hyresrätter. Dessa fastigheter sammantaget innebär en utveckling av centrala Älvsjö och en stor volymökning av bolagets bestånd i området. För bolaget innebär det förvaltningsmässiga fördelar.

Förvärv av fastigheterna Kabelverket 2 och 7 samt därvid tillhörande avtal-Genomförande

Fastigheterna Kabelverket 2 och 7 ligger i ett större programområde i Älvsjö. Programmet omfattar tre detaljplane-etapper och Kabelverket 2 och 7 ingår till merparten i detaljplan etapp 1.

Detaljplan etapp 2 innefattar den av AB Familjebostäder och JM AB tidigare förvärvade fastigheten Sandaletten och detaljplan etapp 3 hanterar resterande delar av Kabelverket 2 och 7.

Under förhandlingarna inför förvärvet från Fastighets AB Nätverket har en avstyckning skett av Kabelverket 2, vilket skapat fastigheten Kabelverket 7. Av optionsavtalet, som tecknades vid förvärvet av kvarteret Sandaletten, framgår att priset för de aktuella delarna av Kabelverket 2 ska avse markvärdet med antagen detaljplan och baseras på tre oberoende värderingar med förutsättningen av en blandad upplåtelseform av hyres- och bostadsrätt.

På de delar av fastigheten Kabelverket 2, som är aktuella för förvärv, finns kontorsbyggnader. Huvudparten av hyresavtalen är uppsagda och hyresgästerna har avflyttat. Undantaget är en förskoleverksamhet lokaliserad i en tidigare idrottshall. Stadsdelen planerar för annan lokalisering och för detta finns ett särskilt detaljplaneärende.

En förutsättning för utvecklingen är att AB Familjebostäder, i samverkan med JM AB, förvärvar fastigheterna Kabelverket 7 och del av Kabelverket 2

av Fastighets AB Nätverket. Fastighets AB Nätverket har tecknat ett samarbetsavtal med JM AB. Enligt samarbetsavtalet biträder JM AB, Fastighets AB Nätverket genom Valad Sweden AB, med den pågående planändringen avseende Kabelverket m.fl. fastigheter. AB Familjebostäder medverkar i detta arbete.

Avtal och Köpeskilling

Fastighets AB Nätverket har erbjudit AB Familjebostäder och JM AB att förvärva Kabelverket 7 och del av Kabelverket 2 för 333,5 mnkr. Fastigheterna bedöms, efter planändring, kunna omfatta ca 900 lägenheter, varav AB Familjebostäders andel uppgår till 49 procent eller ca 450 lägenheter. Förutsatt beslut i berörda styrelser kommer förvärvet ske genom fem avtal.

Avtal 1

Fastighetsöverlåtelseavtal avseende Kabelverket 7 för 8,5 mnkr, varav AB Familjebostäders andel utgör 49 procent. Förvärvet syftar till att möjliggöra en inreglering av resterande del av Kabelverket 2 för den kvartersbildning som planeras när detaljplanerna vinner laga kraft.

Avtal 2

Avser fastighetsregleringen av del av Kabelverket 2 för 325 mnkr, varav AB Familjebostäders andel uppgår till 130 mnkr. Avtalet reglerar att affären kan genomföras även i händelse av att styrelsen för JM AB avslår sin andel av förvärvet. AB Familjebostäder ansvarar då mot säljaren för att hela köpet genomförs. Kostnaden för ett eventuellt förvärv av även JM AB:s delar uppgår till 206 mkr.

Avtal 3

Avser återköpsavtal av Kabelverket 7, vilket hanterar Fastighets AB Nätverkets återköp i händelse av ej lagakraftvunnen detaljplan.

Avtal 4

Avser villkorad fastighetsöverlåtelse av del av Kabelverket 2. En konstruktion för att kunna söka vilande lagfart om inte fastighetsregleringen godkänns.

Avtal 5

Avser samäganderättsavtal mellan AB Familjebostäder och JM AB, vilket reglerar fördelning av köpeskilling och förehavanden mellan parterna till dess detaljplan och fastighetsbildning vunnit laga kraft. Avtalet innefattar

samarbete kring planprocessen, förvaltningen av Kabelverket 7 fram till lagakraft vunnen plan samt handläggning av fastighetsbildning. Avtalet träder i kraft när det undertecknats och upphör att gälla när detaljplanen och fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Tillträde av Kabelverket 7 sker våren 2014 och del av Kabelverket 2 när detaljplan 1 vunnit laga kraft och vid ett och samma tillfälle. Vid samma tidpunkt erläggs alla ersättningar. Sedan detaljplan och fastighetsbildning vunnit laga kraft skall en avräkning mellan AB Familjebostäder och JM AB ske så att köpeskillingen justeras med hänsyn till vardera partens byggnadsyta i detaljplanen.

Utveckling av fastigheterna - Inriktning

Fastigheterna Kabelverket 7 och del av Kabelverket 2, ligger i det större programområdet och ingår i huvudsak i etapp 1. För denna detaljplan pågår samråd, utställning och ett möjligt antagande bedöms till slutet av 2014. Fastigheterna bedöms efter planändring kunna omfatta ca 900 lägenheter vara AB Familjebostäders andel uppgår till 49 procent eller ca 450 lägenheter.



Planområdesavgränsning Kabelverket 2, rödmarkering.

Bebyggelsen planeras att uppföras i två kvartersområden, med två kvarter nordost om Älvsjövägen och fyra kvarter mot Solbergaskogen. Mot gatan tillåts tätare bebyggelse i form av flerbostadshus i mellan 5-16 våningar medan

mot Solbergaskogen och nordost om befintlig kontorsbebyggelse (de s.k. Dragspelshusen) tillåts bebyggelse i 5-8 våningar.

En målsättning med planen är att skapa en struktur som förbättrar kopplingarna från övriga delar av Älvsjö till den bakomliggande Solbergaskogen samt att skapa en ny park som vetter mot skogsområdet.

AB Familjebostäders byggnation inom Kabelverket 7 och del av Kabelverket 2
Fastigheterna Kabelverket 2 och 7 ligger på gångavstånd från Älvsjö Centrum längs med Älvsjövägen. Fastigheterna består idag av ett antal industri- och kontorsbyggnader. Omvandlingen innebär att merparten av nuvarande byggnader rivs. Undantaget är en kontorsbyggnad med byggår 60-tal, som bolaget ämnar utreda för möjligheten att bygga om till studentbostäder med en möjlig inflyttning från höstterminen 2015. Inom fastigheten finns även en mindre, äldre industribyggnad från tidigt 1900-tal som projektet kommer att ta särskild hänsyn till.

Organisation

Projektet kommer att drivas av AB Familjebostäders Bygg- och Teknikavdelning i samverkan med JM AB och i samarbete med stadens berörda nämnder, stadsbyggnads- respektive exploateringsnämnden.

Tidplan

Beslut om start-PM för detaljplan 1 togs i december 2012 i stadsbyggnadsnämnden. Genomförandebeslut avseende förvärv av fastigheterna samt inriktningsbeslut bedöms tas i AB Familjebostäders styrelse och i koncernstyrelsen i mars 2014, för godkännande i kommunfullmäktige i juni 2014.

Byggproduktion för etapp 1 beräknas pågå mellan 2015-2017 med påbörjad inflyttning vid årsskiftet 2016/2017.

De delar som omfattas av detaljplan 3 beräknas bli inflyttningsklara ett år senare d.v.s. årsskiftet 2017-2018.

Ekonomi

Total köpeskilling för fastigheterna kv Kabelverket 7 och del av Kabelverket 2 beräknad till 333,5 mnkr, varav AB Familjebostäders andel uppgår till 134 mnkr.

Den totala projektkostnaden för den fortsatta utvecklingen av området beräknas uppgå till ca 1300 mnkr för AB Familjebostäders andel.

Baserat på förvärvskostnaden, AB Familjebostäders andel av exploateringskostnader i form av rivnings- och saneringskostnader och kostnader för gemensamhetsanläggning bedöms produktionskostnaden till 35 000 – 38 000 kr/m² i dagens penningvärde. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö uppnås ett positivt resultat.

Direktavkastningen bedöms till ca 3,75 procent, vilket är i linje med direktavkastningen på jämförbara befintliga flerbostadshus i närområdet.

En detaljerad ekonomisk bedömning av AB Familjebostäders investering i projektet Kabelverket 7 och del av Kabelverket 2 är sekretessbelagd men finns tillgänglig för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3.

Miljö

Utvecklingsområdets nyproducerade bostäder ska uppfylla standarden enligt Miljöbyggnad- nivå Silver och följs upp genom AB Familjebostäders miljöledningssystem.

Risker

Risk för överklagande av detaljplan finns, vilket kan medföra tidsförskjutningar i projektet.

Om detaljplanen inte beslutas finns en avtalskonstruktion för Fastighets AB Nätverkets återköp av fastigheterna.

I händelse av att JM AB:s styrelse inte fattar beslut om sin del av förvärvet, finns avtalat att AB Familjebostäder ansvarar för köpet i sin helhet.

Risk avseende vikande efterfrågan på den stora volym bostäder som planeras. Denna risk hanteras genom att en marknadsanalys genomförs som underlag för att säkerställa att byggnation sker etappvis för att möta efterfrågan på bostäder i området.

AB Familjebostäder och JM har låtit göra en besiktning för att identifiera eventuell förekomst av asbest, PCB m.m. Risken för detta har inkluderats i kalkylen för projektet.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 17 januari 2014 att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 450 hyreslägenheter inom kv. Kabelverket 2 och 7, till en total investeringsutgift om 1 300 mnkr godkänns.
2. AB Familjebostäders förvärv av del av fastigheten Kabelverket 2 godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Familjebostäder i uppdrag att genomföra förvärv av del av fastigheten Kabelverket 2 till en köpeskilling om maximalt 333,5 mnkr, samt teckna erforderliga avtal.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del att

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 450 hyreslägenheter inom kv. Kabelverket 2 och 7, till en total investeringsutgift om 1 300 mnkr godkänns.
2. AB Familjebostäders förvärv av del av fastigheten Kabelverket 2 godkänns.
3. AB Familjebostäder får i uppdrag att genomföra förvärv av del av fastigheten Kabelverket 2 till en köpeskilling om maximalt 333,5 mnkr, samt teckna erforderliga avtal.
4. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 20 februari 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. AB Familjebostäder visar att de bedriver en aktiv fastighetsförvaltning genom att i samverkan med JM AB förvärva två fastigheter i ett av stadens utpekade fokusområden, för att därefter utveckla det till ett attraktivt bostadsområde med ca 900 lägenheter.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att Familjebostäder utvecklar nya sätt att samverka med andra aktörer för att förbättra möjligheterna för att bygga fler nya bostäder. Vidare ser stadsledningskontoret och koncernledningen positivt på att det sker i ett område som utpekats som en av översiktsplanens tyngdpunkter och där det redan idag finns en god försörjning av kommunikationer.

De föreslagna fastighetsförvärven och därtill hörande utvecklingsplaner innebär

också ett värdefullt tillskott i Familjebostäders projektportfölj i ett område där bolaget har befintliga fastigheter, vilket kan bidra till en effektiv förvaltningsenhet. Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i det lägre intervallet med jämförbara flerbostadshus i närområdet, vilket kan vara motiverat med det goda kommunikationsläget och ett blivande attraktivt parknära läge för bebyggelsen.

Då de tre projekten utgör omfattande investeringar och är att definiera som stora projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.