

Utlåtande 2014: RI (Dnr 023-1237/2014)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Sandaletten i Älvsjö

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nyproduktion om ca 157 hyreslägenheter inom kv. Sandaletten, till en total investeringsutgift om ca 450 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Karin Wanngård och Ann-Margarethe Livh anför följande.

Ärendet

AB Familjebostäder äger i dag drygt 500 bostäder i Älvsjö. Genom projektet kommer bolaget att bygga cirka 157 nya hyresrätter i kv. Sandaletten. Lägenheterna bedöms vara klara år 2019.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB tillsammans med stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm behöver fler bostäder, inte minst hyresrätter. I majoritetens förslag till budget föreslår vi att Stockholm ska höja ambitionen för bostadsbyggandet

och att det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Detta innebär också en höjd ambition för de allmännyttiga bostadsbolagen där målsättningen är att de ska fördubbla nyproduktionen inom tre år. Det är också angeläget att de allmännyttiga bostadsbolagen arbetar för att hålla nere produktionskostnaderna och verkar för rimliga hyror. Samtidigt är det viktigt att boende i området garanteras inflytande och involveras tidigt i planprocessen bland annat för att minska risken för överklaganden som kan försena planeringsprocessen.

Älvsjö är ett strategiskt stadsutvecklingsområde för Stockholm. Projektet innebär ett viktigt tillskott av hyreslägenheter i området. AB Familjebostäder är i dag en stor fastighetsägare i Älvsjö och med det föreslagna projektet kan detta utvecklas och innebär en effektiv fastighetsförvaltning för bolagets bostadsbestånd i området.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder
2. Investeringskalkyl AB Familjebostäder (Sekreter enligt 19 kap 2 § OSL, finns tillgängligt för kommunstyrelsen/kommunfullmäktige hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion om ca 157 hyreslägenheter inom kv.

Sandaletten, till en total investeringsutgift om ca 450 mnkr, godkänns.

Stockholm den 3 december 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

AB 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.

AB Familjebostäders nyproduktion omfattar ca 157 hyresrätter och ett LSS-boende, som bedöms kunna stå klara under år 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 AB Familjebostäder har befintliga fastigheter, vilket kan bidra till en effektiv förvaltningsenhet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret välkomnar också möjligheten att inrymma LSS-boende i projektet. Vidare bedömer koncernledningen och stadsledningskontoret 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 AB Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

Bakgrund

AB 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.

För att bidra till utvecklingen i Älvsjö köpte AB Familjebostäder i september 2012, i samverkan med JM AB, fastigheten Sandaletten för 53 mnkr från Valad Sweden AB, för bostadsbyggnations-ändamål (styrelsebeslut 2012-09-15). AB Familjebostäder förvärvade 1/3 och JM 2/3 av fastigheten (Genomförandebeslut i Kommun-fullmäktige 2014-05-25). Kvarteret Sandaletten ingår i det programområde som också innefattar projektet

Kabelverket 2 och 7. AB Familjebostäders sammantagna bostadstillskott i Älvsjö Centrum är om totalt cirka 820 bostäder åren 2011-2022.

Med bolagets bostadsbyggnation av fastigheterna Pendlaren, Perrongen, Sandaletten och Kabelverket förändras bebyggelse-karakteren norr om Älvsjö Centrum, från kontors- och industri-bebyggelse 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 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 AB 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.

AB 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.

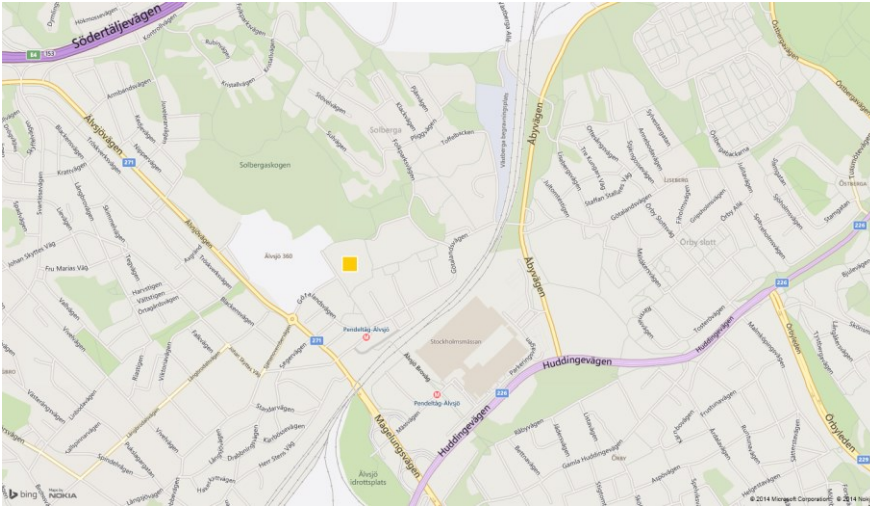


Bild: Kvarteret Sandalettens läge i Älvsjö



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 högdal 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 år 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 år 2016. Genomförandebeslut bedöms därav behöva fattas under första halvan av år 2016. Projektet planeras byggstarta år 2016 och färdigställas år 2019.

Organisation

Projektet kommer drivas av AB 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.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 21 oktober 2014 att föreslå kommunfullmäktige följande.

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

Koncernstyrelsen beslöt för egen del att

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.

Särskilt uttalande gjordes av Ann Mari Engel (V) enligt följande:

”Vänsterpartiet vill att det noteras att det kan komma andra direktiv bl.a. gällande hyresnivåerna i investeringskalkylen.”

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 september 2014 har i huvudsak följande lydelse.

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.