

Styrelseärende

2016-11-28

ÄRENDE NR 17

DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2016-12-06

DNR 2016/1468-1.2.1



HANDLÄGGARE

Martin Östlund

Projektleddare

Tfn 0702-01 14 64

martin.ostlund@extern.familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projekt Sandaletten (Kv12) Älvsjö

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i projekt Sandaletten för kv12 (195 bostäder) och till en total investeringsutgift om 529 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 195 bostäder till en total investeringsutgift om 529 mnkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Anette Sand
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

I september 2012 förvärvade Familjebostäder och JM AB fastigheten Sandaletten 1 i Älvsjö för bostadsbyggnationsändamål (styrelsebeslut 2012-09-15). En detaljplan för området har antagits, i vilken Familjebostäder har ett kvarter omfattande 195 bostäder, ett LSS-boende med 6 bostäder samt en mindre lokal.

Upphandlingen av Sandaletten (Kv12) ingår som en option i upphandlingen av Kabelverket 9 (Kv2), som gick ut på förfrågan i maj-2015.

Tillsammans med tilltänkt entreprenör har Familjebostäder projekterat fram s k systemhandlingar, vilka ligger till grund för prissättningen för genomförandet.

Utifrån beräknad produktionskostnad och upphandlad entreprenör, önskar bolaget nu gå vidare och genomföra entreprenaden.

Bakgrund

Tillsammans med JM har Familjebostäder förvärvat fastigheterna Sandaletten 1 och Kabelverket 7 och 8 (tidigare Kabelverket 2) i Älvsjö för bostadsbyggnationsändamål. Förvärvet omfattar delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet.

Kabelverket och Sandaletten ingick i ett program som togs fram av stadsbyggnadskontoret där ca 1 500 nya bostäder föreslås tillskapas i området. I december 2012 godkändes programmet av stadsbyggnadsnämnden. Området delas in etappvis i tre olika detaljplaner (DP1 – DP3).

- DP1 drivs av JM i samarbete med Familjebostäder och har vunnit laga kraft. DP1 omfattar totalt ca 580 bostäder varav Familjebostäders del är ca 133 bostäder.
- DP2 drivs av JM i samarbete med Familjebostäder. Samråd pågick till slutet av januari. Planen omfattar totalt ca 520 lägenheter, varav Familjebostäders del är ca 195 bostäder inklusive ett LSS-boende (i Kv 12) samt 65 studentbostäder (inom Kv 14).
- DP3 drivs av Familjebostäder i samarbete med JM. Detaljplanen beräknas totalt omfatta minst 600 bostäder, varav Familjebostäders del idag är 500 bostäder samt en förskola. I denna beräkning ingår inte bevarade byggnader i vilka ca det pågår produktion av 86 nya studentbostäder.

Inriktningsbeslut för projektet togs 2014-03-07. Sandaletten är den andra etappen i detta genomförande

Ärendet

Familjebostäder är en stor fastighetsägare i Älvsjö och lät senast 2012 och 2013 uppföra två fastigheter i området. Detta projekt utgör ett bra tillskott i Familjebostäders bostadsbestånd i Älvsjö.

Totalt planerar Familjebostäder uppföra ca 1000 nya lägenheter i Älvsjöstaden. De 195 bostadslägenheterna i Sandaletten utgör den andra etappen.

GEOGRAFISK OMRÅDE

Sandaletten ligger i nära anslutning till Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Området avgränsas av Solbergaskogen i norr och av industrikvarteren i väster, där Kabelverket och Kavlis anläggning är belägen. I öster avgränsas området av Prästgårdsparken och flerbostadshus.

Nordväst om planområdet ligger Kämpetorpskolan som är den närmaste grundskolan, i Solberga finns ytterligare tre grundskolor. Det finns 9 stycken förskolor varav en kommer att vara belägen inom kv. Kabelverket.

Älvsjö centrum ligger ca 200 m från det planerade bostadsområdet och där finns livsmedelsaffär, butiker, restauranger, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. En viktig plats för området är Älvsjömässan, vilken är belägen på andra sidan spårområdet.

Älvsjö har mycket god kollektivtrafik. Älvsjö station trafikeras av flera lokala och regionala busslinjer och även spårbunden trafik finns där. I det berörda området finns i dagsläget busshållplats och gott om cykelvägar (Magelungsstråket och mot Solbergaskogen t ex.)

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Projektets målsättning är att tillföra ca 200 lägenheter av högsta kvalitet i Älvsjö. Projektet kommer att bidra med lägenheter i varierande storlekar inom spannet 1-5 rok.

Projektet har följande lägenhetsfördelning;

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
1 RoK	24 st	33-41 kvm	12 %
2 RoK	59 st	48-55 kvm	30 %
3 RoK	82 st	60-84 kvm	42 %
4 RoK	27 st	91-94 kvm	14 %
5 RoK	3 st	106 kvm	2 %
Summa	195 st	13144 kvm	100 %
Lokaler	1 st	58 kvm	
Garage-/P-platser	91 st		

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2014-03-07
Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	2016-11-11
Genomförandebeslut Kommunfullmäktige	2016-12-14
<i>Prel. Upphandling</i>	2016-12
<i>Prel. Byggstart</i>	2017-02
<i>Prel. Inflyttning</i>	2019-09

Bygglov sökt 2016-november

EKONOMI

Baserat på förvärvskostnaden samt Familjebostäders andel av exploateringskostnader i form av rivnings- och saneringskostnader och kostnader för gemensamhetsanläggning beräknas den totala produktionskostnaden till 529 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna ovan, i 2016- års penningvärde november månad.

Poster	Kostnad i SEK
Utvecklingskostnader	20000 000
Byggnation	509 000 000
Summa	529 000 000

MILJÖ

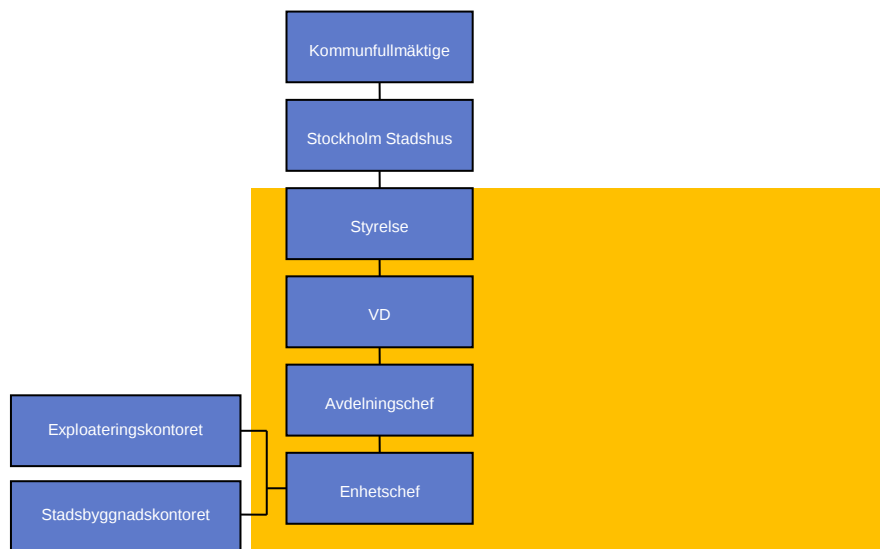
Avsikten är att projektet ska uppnå miljöbyggnad Silver. Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

RISKER

Risk för att entreprenaden inte kan starta på utsatt tid och ny upphandling kan bli aktuell föreligger mot bakgrund av nedanstående omständigheter:

- Oklara grundförutsättningar
- Krav på samordning med intilliggande entreprenör
- Transportväg delas med Kavli och JM
- Försenat investeringsbeslut
- Ej dispens för tunga transporter på leverans väg till arbetsområdet.

ORGANISATION



Projektet arbetar enligt bolagets projektprocess och är bemannad med en projektgrupp som utöver projektledning även innehåller sakkunniga inom konstruktion, tillgänglighet miljö och el.

Ärendets beredning

Projektet handläggs av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Älvsjö är ett mycket populärt område med bra kollektivtrafik samt närhet till naturvärden som Solbergaskogen. Med Familjebostäders nuvarande fastighetsbestånd i området uppförs denna nyproduktion i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge. Ett positivt resultat uppnås för tillskapande av 195 nya hyresrätter med en beräknad produktionskostnad om 529 miljoner kronor inkl. moms, en hyresnivå enligt investeringskalkyl och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö.

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl (sekretess)