



HANDLÄGGARE

Per Andrén
Projektchef
Tfn 08-737 21 85
Per.andren@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i projekt Älvsjöstaden kv2 samt option för kv 12, Älvsjö

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande av nybyggnation i projekt Älvsjöstaden för kv2 (133 bostäder) till en total investeringsutgift om 371 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kompletterande inriktningsbeslut för option för KV12 (Sandaletten, 157 bostäder) godkänns.
3. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 133 bostäder till en total investeringsutgift om 371 mnkr inkl. moms godkänns.
4. Kommunfullmäktige föreslås godkänna kompletterande inriktningsbeslut för option för KV12 (Sandaletten, 157 bostäder) godkänns.
5. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
6. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Lars Björk
tf VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Projekt Älvsjöstaden kv2 omfattar nybyggnation av 133 lägenheter till en total investeringsutgift om 371 mnkr inkl. moms. Projektet planeras byggstarta oktober 2015 med ett färdigställande oktober 2017.

Med upphandlingen möjliggörs också avrop av en option för kommande delprojekt inom Älvsjöstaden. Detta gör att möjligheten finns att handla upp ytterligare 157 lägenheter i Option Kv12. Om avrop sker kommer ett kompletterande genomförandebeslut tas upp till styrelsen.

Bakgrund

Tillsammans med JM har Familjebostäder förvärvat fastigheterna Sandaletten 1 och Kabelverket 7 (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. I programmet föreslås området få ca 1 500 nya bostäder. I december 2012 godkändes programmet av stadsbyggnadsnämnden och området etappindelades i tre olika detaljplaner.

- Detaljplan 1 drivs av JM i samarbete med Familjebostäder och har vunnit laga kraft. DP1 omfattar totalt ca 580 bostäder varav Familjebostäders del är kv 2 med ca 133 bostäder.
- Detaljplan 2 drivs av JM i samarbete med Familjebostäder, samråd pågick till i slutet av januari. Planen omfattar totalt ca 520 lägenheter varav Familjebostäders del är kv 12 och Kv 14 med ca 157 bostäder, ett LSS-boende samt 70 studentbostäder.
- Detaljplan 3 drivs av Familjebostäder i samarbete med JM. Detaljplanen har startat med en projekttävling, vinnande förslag koras i början av juni 2015. Planen beräknas totalt omfatta minst 600 bostäder varav Familjebostäders del idag är 350 bostäder samt en förskola. Utöver dessa bostäder planeras 50 studentbostäder i befintliga byggnader som ska bevaras.

Inriktningsbeslut för projektet togs i Styrelsen 2014-03-07. Med detta ärende tas första genomförandebeslutet inom DP1 för Älvsjöstaden.

Ärendet

Familjebostäder är en stor fastighetsägare i Älvsjö och i likhet med tidigare nybyggnadsprojekt som Pendlaren och Perrongen medför detta projekt ett bra tillskott i Familjebostäders bestånd i Älvsjö.

Totalt planerar Familjebostäder för ca 700 nya lägenheter i Kabelverket. Kv2 med sina 133 lägenheter utgör den första etappen och optionen kv12 (157 lägenheter) den nästföljande.

ÄLVSJÖ

Stockholms stads befolkning växer och har ökat med över 10 000 personer per år de senaste åren. Till år 2030 beräknas staden ha över en miljon invånare. Det finns en stor politisk enighet om att tillväxten är positiv för Stockholm och att staden ska växa på ett långsiktigt hållbart sätt ur ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt perspektiv. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en ny översiktsplan, Promenadstaden, för stadens utveckling för att konkretisera hur staden ska nå sina mål.

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

Älvsjö är en av de tyngdpunkter som anges i översiktsplanen och uppfyller de två främsta kriterierna för utvecklingspotential – knutpunkt för kollektivtrafik och god tillgång till service. Med pendeltågsstationen är tillgängligheten med spårtrafik redan idag hög och med öppnandet av Citybanan ökar kapaciteten i trafiken vilket ytterligare förstärker läget. Trafikförvaltningen i Stockholms läns landsting studerar även, inom ramen för Spårväg Syd, möjligheten att förbättra kollektivtrafiken utmed sträckan Flemingsberg – Masmö – Kungens kurva/Skärholmen – Fruängen – Älvsjö.

Älvsjö har goda bussförbindelser med omgivande stadsdelar, t ex Fruängen, Högdalen och centrumet som är knutpunkt för ett mycket stort antal resande varje dag. Omvandlingen med resecentrum, bostäder och affärslokaler i området vid pendeltågsstationen har även förstärkt serviceutbudet i centrala Älvsjö.

Familjebostäders sammantagna bostadstillskott i Älvsjö Centrum bidrar i linje med översiktsplanens intention till utveckling av tätare stadskaraktär och varierad utformning i stadsmiljön. Med bolagets bostadsbyggnation av fastigheterna Pendlaren 1 (2011-2012), Perrongen 1 (2012-2013) och Sandaletten 1 och Kabelverket 2 och 7 förändras bebyggelsekaraktären nordost om Älvsjö Centrum från kontors- och industribebyggelse till stadskvarter. Omvandlingen med bostäder kompletteras dock fortfarande av befintliga fastigheter innehållande kontor och arbetsplatser vilket ger en blandad bebyggelse.

Upphandlingen

Denna upphandling består inte enbart av kv2 i Älvsjöstaden utan av totalt två delprojekt i gamla Kabelverket och Sandaletten. Delprojekten är kv2 (133 lgh) och kv12 Sandaletten (157 Lgh). Än så länge har endast kv2 vunnit laga kraft. kv12:s detaljplan beräknas vinna laga kraft kvartal 1 2016. Tanken är att slå ihop delprojekten till en stor samverkansupphandling. Detta bedömer Familjebostäder skulle medföra stora upphandlingsfördelar i en ansträngd marknad.

Familjebostäder har för avsikt att fråga på ett fastpris för kv2. Priset baseras på en traditionell totalentreprenad förfrågan. För kv12 kommer priser tas in som option med Riktpris/ BOA¹. Förfrågningsunderlaget för kv12 är samrådshandlingar, Geotekniken samt hänvisning till samma standard (rambeskrivningar) som för kv2.

Liknande upphandling har tidigare genomförts i samverkansupplägg av bolag som arbetar med LOU. Nyckeln är att samtliga delar, fastpris och optioner, måste utvärderas i upphandlingen, då blir förfarandet enligt bolagets bedömning förenlig med LOU.

Bolagets uppfattning är att denna typ av upphandling skapar bättre förutsättningar att locka fler entreprenörer att lämna pris, och framförallt bättre pris. Vi har intervjuat både beställare och entreprenörer om tidigare erfarenheter av liknande upphandlingar med gott utfall. Med en entreprenör i ett tidigt skede, och ett gemensamt framtagande av systemhandlingarna, kommer vi kunna nyttja entreprenörens produktionskunnande för att hålla nere kostnaderna i projektet.

Vid avrop av optionen för kv12, enligt ovan, kommer kompletterande genomförandebeslut att tas upp till styrelsen.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Projektet kv2 har följande lägenhetsfördelning;

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
1 RoK	5 st	33-41 kvm	4 %
2 RoK	46 st	48-55 kvm	34 %
3 RoK	45 st	60-84 kvm	34 %
4 RoK	29 st	91-94 kvm	22 %
5 RoK	8 st	106 kvm	6 %
Summa	133 st	9578 kvm	100 %
Lokaler	2 st	108 kvm	
Garage-/P-platser	66 st		

¹ bostadsarea

TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Inriktningsbeslut i Familjebostäders styrelse	2014-03-07
Prel. Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	2015-04-07
<i>Prel. Genomförandebeslut Kommunfullmäktige</i>	<i>2015-04-20</i>
Prel. Upphandling	2015-08
Prel. Byggstart	2015-10
Prel. Inflyttning	2017-06
Bygglovsansökan	2015-05

EKONOMI

Som underlag för investeringskalkylen har Familjebostäder använt externa kalkyler och nyckeltal från tidigare projekt. Dessa värden genererar en total produktionskostnad om 371 mkr inkl. moms. Vilket motsvarar enligt förutsättningar ovan ca 39 000 kr/kvm BOA² i 2015-års penningvärde.

	Familjebostäders del
Köpeskilling	26 mkr
Rivning/sanering	6 mkr
Exploateringskostnader	20 mkr
Byggnation	240 mkr
Summa	371 mkr

Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö uppnås ett positivt resultat. Erforderlig normhyra³ för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1 700 kr/kvm BOA. Detta är en realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

Ekonomi i optionerna är enligt ovan upphandlingsmodell säkrade för prisnivåer som med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö uppnås ett positivt resultat. Vid avrop av optionen för KV 12 kommer kompletterande genomförandebeslut att tas upp till styrelsen.

² bostadsarea

³ För att kunna jämföra olika hyror används begreppet normhyra, d.v.s. årshyra per kvm för en trea på 77 kvm i 2015-års penningvärde.

MILJÖ

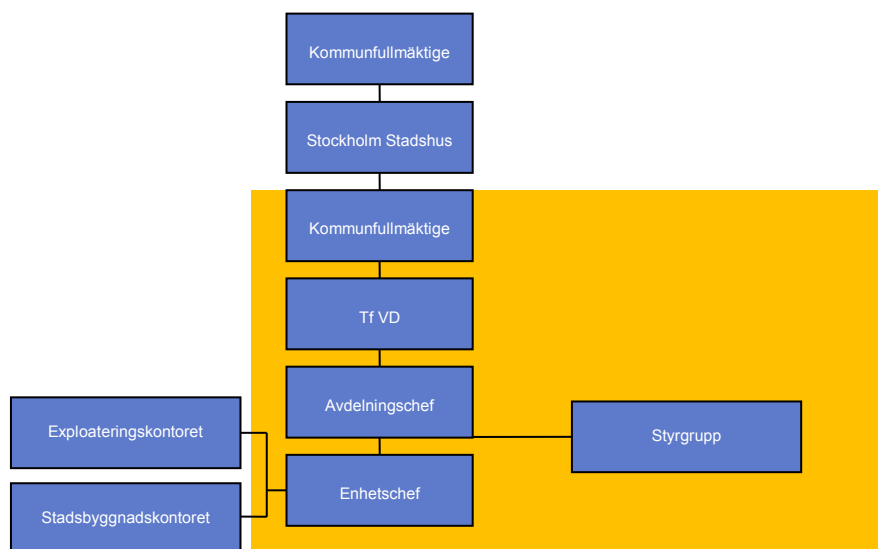
Avsikten är att nyproduktionen ska efterleva standarden enligt miljöbyggnad Silver. Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

RISKER

Familjebostäder och JM AB har låtit göra en teknisk besiktning av fastigheten för att undersöka eventuell förekomst av asbest, PCB och liknande föroreningar. Av denna framgår att skadliga ämnen endast torde finnas i begränsad omfattning. Omhändertagande av dessa ingår i beräkningar ovan.

Generellt gäller att de stora riskerna finns med grundläggningen för huset. Idag är denna svårbestämd då det inte är klart vad som finns i jorden. Familjebostäder skall dessutom avlasta vissa konstruktioner i det nya huset genom grannfastighetens befintliga konstruktion. Grannfastigheten kommer också att ha sin garagevägg ca 1,5 m från det nya huset källare. Fördjupade geotekniska undersökningar tas fram för att säkra upp konstruktionen.

ORGANISATION



Ärendets beredning

Projektet handläggs av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

Bolagets analys och bedömning

Älvsjö är ett mycket populärt område med bra kollektivtrafikläge 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 tillskapandet av 133 nya hyresrätter med en beräknad produktionskostnad om 371 miljoner kronor inklusive moms, en hyresnivå enligt investeringskalkyl och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö.

Familjebostäder bedömer att optionen för kv12 Sandaletten kommer medföra stora upphandlingsfördelar i en ansträngd marknad. Vid ett eventuellt avrop kommer ett kompletterande genomförandebeslut tas upp.

Bilagor

1. Bilaga bildmaterial
2. Bilaga Investeringskalkyl

Bildmaterial



Planområdesavgränsning Kabelverket 2, rödmärkning.



Kv 2



KV12



KV12