

**Handläggare**

Stadshus AB: Susanna Höglund  
Telefon: 08-508 29 758  
SLK: Sverker Henriksson  
Telefon: 08-508 29 394

**Till**

Koncernstyrelsen och  
kommunstyrelsen

**Genomförandebeslut gällande  
AB Familjebostäders nyproduktion  
av bostäder i Älvsjöstaden kv. 2 (tidigare  
kv. Kabelverket 2 och 7)**

**Kompletterande inriktningsbeslut gällande  
option för Sandaletten kv. 12 i Älvsjö**

Stadsledningskontorets och koncernledningens  
förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. Genomförande av nybyggnation i projekt Älvsjöstaden kv. 2 om ca 133 hyreslägenheter till en total investeringsutgift om ca 371 mnkr inkl. moms godkänns.
  2. Kompletterande inriktning gällande option för nyproduktion av ca 157 hyreslägenheter inom Sandaletten kv. 12 godkänns.
  3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. Genomförande av nybyggnation i projekt Älvsjöstaden kv. 2 om ca 133 hyreslägenheter till en total investeringsutgift om ca 371 mnkr inkl. moms godkänns.
  2. Kompletterande inriktning gällande option för nyproduktion av ca 157 hyreslägenheter inom Sandaletten kv. 12 godkänns.
  3. Besluten i ärendet justeras omedelbart.

Lars Rådch  
Stadsdirektör

Ingela Lindh  
VD Stockholms Stadshus AB

## Sammanfattning

Familjebostäder avser att utöka sina möjligheter att bidra till nya bostäder i Stockholm genom att, i samverkan med JM AB, utveckla ett markområde i Älvsjö.

Ärendet avser genomförandebeslut för projektet Älvsjöstaden kv. 2 (tidigare Kabelverket 7) med 133 lägenheter och kompletterande inriktningsbeslut avseende option på upphandling för Sandaletten kv. 12 (tidigare Sandaletten 1) med 157 lägenheter och ett LSS-boende i ett större programområde. Det omfattar tre detaljplaner och detta ärende avser genomförandebeslut för den första detaljplanen, som avser Älvsjöstaden kv. 2. Inom detaljplan 2 omfattar ärendet ett inriktningsbeslut för en option på en upphandling av även den del av detaljplanen som avser Kv. 12 (Sandaletten).

Upphandlingen av de två första detaljplanerna består av de olika delprojekten och Familjebostäder avser att slå ihop delprojekten i en samverkansupphandling, vilket bedöms ge stora upphandlingsfördelar i nuvarande marknad. Bolaget planerar att ta in anbud på en totalentreprenad med ett fastpris för Älvsjöstaden kv. 2 och en option för Sandaletten kv. 12.

Den totala investeringskostnaden för Familjebostäders andel av fastigheten Älvsjöstaden kv. 2 (tidigare Kabelverket 7 och f.d. Kabelverket 2) beräknas till ca 371 mnkr inklusive moms.

Vid avrop av den senare optionen för Sandaletten kv. 12 kommer ett genomförandebeslut tas upp separat för beslut och godkännande. Beslut i ärendet togs den 20 april 2015 i Familjebostäders styrelse. Upphandlingen beräknas genomföras i augusti 2015 för byggstart i oktober, med planerad påbörjad inflyttning under sommaren 2017.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att Familjebostäder bidrar till utvecklingen i ett område som utpekats som en av översiktsplanens tyngdpunkter. I området finns det redan idag en god försörjning av kommunikationer och naturvärden. Vidare ser koncernledning positivt på att bolaget utvecklar nya sätt att erhålla upphandlingsfördelar för att kostnadseffektivt genomföra projekt i rådande konjunktur.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att den vägda direktavkastningen i projektet ligger i det lägre intervallet med jämförbara nyproducerade flerbostadshus i närområdet, vilket dock kan vara motiverat med det goda kommunikationsläget samt ett blivande attraktivt parknära läge för bebyggelsen. Detta aviserar dock att projektet kommer att kräva en

god kostnadskontroll under genomförandet samt rimliga resultat vid hyresförhandlingarna, då hyresintäkterna utgör underlag för den lågsiktiga finansieringen av projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen tillstyrker förslaget och föreslår att kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige att godkänna förelagda förslag till genomförandebeslut samt kompletterande inriktningsbeslut, med reservation för smärre justeringar som genomförandet respektive inriktningen kan föranleda.

De tre projekten utgör omfattande investeringar och är att definiera som stora projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar, som omfattar beskrivning av genomförandet och eventuella justeringar, i samband med tertialrapporterna.

## Bakgrund

I samband med kommunfullmäktiges beslut om Budget 2015 fastslogs utökade ambitioner om nyproduktion av bostäder. Stockholm har under många år haft en kraftig befolkningstillväxt och därmed föreligger ett behov av utveckling inom en rad områden, bl.a. vad gäller byggandet av nya bostäder. Till år 2020 ska 40 000 nya bostäder påbörjas, varav stadens bolag har i uppdrag att till 2017 dubbla sin nuvarande nyproduktion. Stockholms stad har en långsiktig plan att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030. Familjebostäder ska bidra till att uppnå detta mål genom nyproduktion av ca 1 000 lägenheter per år från år 2017.

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 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 Älvsjöstaden kv. 2 (tidigare Kabelverket 7 och f.d. Kabelverket 2),

som genomfördes under 2014. Inriktningsbeslut för den planerade utvecklingen av området togs i samband med detta.

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

Familjebostädernas sammantagna bostadstillskott i Älvsjö Centrum, ligger i linje med översiktsplanens intention om utveckling av tätare stadskarakter och varierad utformning i stadsmiljön. Med bolagets bostadsbyggnation av fastigheterna Pendlaren, Perrongen, Sandaletten och Älvsjöstaden, förändras bebyggelsekaraktern norr om Älvsjö Centrum, från kontors- och industribebyggelse till stadskvarter. Omvandlingen med bostäder kompletteras även av befintliga fastigheter med kontor och arbetsplatser, vilket ger en blandad bebyggelse.

Älvsjöstaden kv. 2 (Kabelverket 2 och 7) och Sandaletten kv. 12 (Sandaletten 1) ingick i ett program som tagits fram av Stadsbyggnadskontoret för området. Detta omfattar tre detaljplaner. Detta ärende avser genomförandebeslut för den första detaljplanen som avser Älvsjöstaden kv. 2 som drivs av JM i samarbete med Familjebostäder och omfattar 580 lägenheter, varav Familjebostädernas del omfattar 133 hyreslägenheter.

Inom detaljplan 2 omfattar ärendet ett inriktningsbeslut för en option på en upphandling av den del av detaljplanen som avser kv. 12 (Sandaletten).

För detaljplan 2 som omfattar 520 lägenheter varav Familjebostädernas del är 157 bostäder. Detta ärende omfattar en option på en upphandling av även denna etapp.

Den 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 avser att utöka sina möjligheter att bidra till nya bostäder i Stockholm genom att, i samverkan med JM AB, utveckla ett markområde i Älvsjö för ytterligare ca 1 500 bostäder, varav 750 hyreslägenheter är Familjebostäders andel.

Förvärvet av Älvsjöstaden kv. 2 (Kabelverket kv. 7 och del av Kabelverket kv. 2), möjliggör utveckling av ett industri- och verksamhetsområde till ett attraktivt bostadsområde med stadsmässig karaktär. Det är i enlighet med stadens Översiktsplanen-Promenadstadens intentioner.

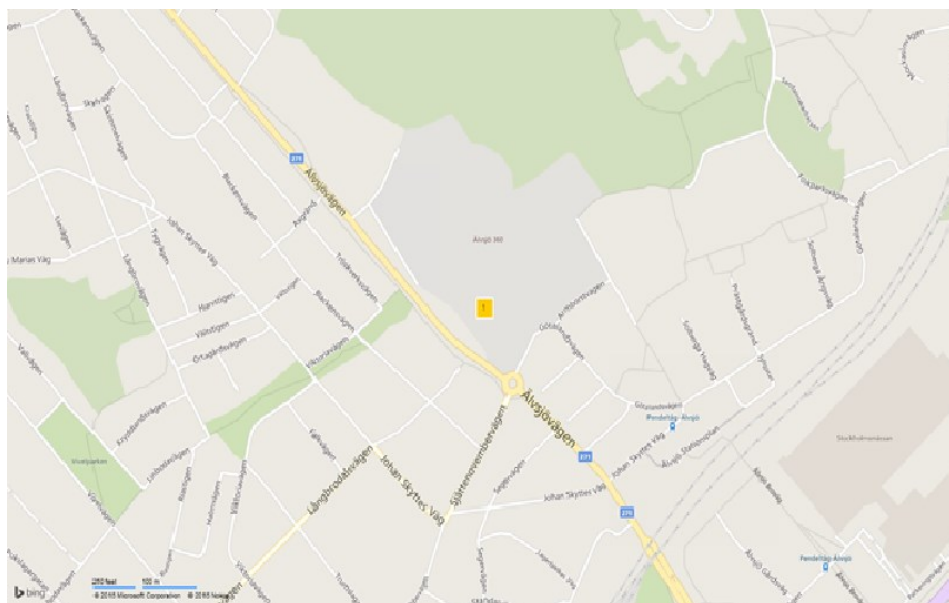


Bild 1 Projektens läge i Älvsjö

Fastigheten Älvsjöstaden kv. 2 (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.

De bostäder som utvecklingen av Älvsjöstaden kv. 2 (Kabelverket 2 fd. 7 och del av Kabelverket 2) samt Sandaletten kv. 12 medför och

kompletterar även de nybyggda fastigheterna Pendlaren 1 och Perrongen 1 invid pendeltågstationen, som omfattar 203 hyresrätter. Dessa fastigheter sammantaget innebär en utveckling av centrala Älvsjö och en stor volymökning av bolagets bestånd i området. För Familjebostäder innebär det förvaltningsmässiga fördelar med ökad närvaro i området.

### Utveckling av fastigheterna - Genomförande

Fastigheterna Kabelverket 7 (Älvsjöstaden kv. 2) och Sandaletten 1 (Sandaletten kv. 12), ligger i det större programområdet och ingår i huvudsak i etapp 1 och 2.

Detaljplan 1 (Älvsjöstaden kv2) har vunnit laga kraft och omfattar totalt 580 lägenheter, varav Familjebostäders del omfattar 133 lght.

Bebyggelsen kommer att omfatta 51 lägenheter om 1-2 r.o.k., 45 om 3 r.o.k. samt 37 stycken med 4-5 r.o.k., Det innebär att 38 % av bostäderna är s.k. mindre lägenheter (<3 r.o.k.).

För detaljplan 2 (Sandaletten kv. 12) har samråd genomförts under januari 2015 och omfattar 520 bostäder, varav Familjebostäders del omfattar 157 bostäder, LSS-boende för 5 personer samt en mindre lokal.



Bild 2. Planområdesavgränsningar

### Upphandlingen

Upphandlingen av de två första detaljplanerna består av de två delprojekten Älvsjöstaden kv. 2 (Kabelverket) och Sandaletten kv. 12, dvs Älvsjöstaden kv. 2 med 133 lägenheter och Sandaletten kv. 12 med 157 lägenheter och ett LSS-boende. Familjebostäder avser

att slå ihop delprojekten i en samverkansupphandling, vilket bedöms ge stora upphandlings-fördelar i nuvarande marknad. Bolaget planerar ta in anbud på en totalentreprenad med ett fastpris för Älvsjöstaden kv. 2 och en option för Sandaletten kv. 12.

Liknande upphandlingar har genomförts av bolag som arbetar med LOU.

Vid avrop av den senare optionen för Sandaletten kv. 12 kommer ett genomförandebeslut tas upp separat för beslut och godkännande.

## Organisation

Projektet kommer 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 godkändes i kommunfullmäktige i juni 2014.

Detaljplan 1 har vunnit laga kraft och genomförandebeslut togs den 20 april 2015 i Familjebostäders styrelse. Upphandlingen beräknas genomföras i augusti 2015 för byggstart i oktober. Byggproduktion för etapp 1 beräknas pågå mellan 2015-2017, med påbörjad inflyttning under sommaren 2017.

## Ekonomi

Den totala investeringskostnaden för Familjebostäders andel av fastigheten Älvsjöstaden kv. 2 (Kabelverket 7 och f.d. Kabelverket 2) beräknas till ca 371 mnkr inklusive moms.

Den genomsnittliga produktionskostnaden bedöms till ca 39 000 kr/m<sup>2</sup> i dagens penningvärde. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö uppnås ett positivt resultat.

Normhyran (d.v.s. en jämförbar hyra för 3 r.o.k. på 77 kvm) bedöms uppgå till ca 1 700 kr/kvm/år.

Direktavkastningen bedöms till ca 3,9 %, vilket är i linje med direktavkastningen på jämförbara befintliga flerbostadshus i närområdet.

En mer detaljerad ekonomisk bedömning av Familjebostäders investering i projektet Älvsjöstaden kv. 2 (Kabelverket 7 och f.d. Kabelverket 2) är sekretessbelagd, men finns tillgängligt att läsa 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 Familjebostäders miljöledningssystem.

## Risker

Familjebostäder aviserar, efter genomförda utredningar, att viss risk för ytterligare sanerings- och grundläggningkostnader kan uppkomma utöver de som det redan kalkylerats för.

## Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm genom utvecklingen av Älvsjöstaden kv. 2 (Kabelverket 7 f.d. Kabelverket 2), och Sandaletten kv. 12.

Det är positivt att bolaget bidrar till utvecklingen i ett område som utpekats som en av översiktsplanens tyngdpunkter och där det redan idag finns en god försörjning av kommunikationer och naturvärden.

De föreslagna utvecklingsplanerna innebär också ett värdefullt tillskott i Familjebostäders projektportfölj i ett område där bolaget har befintliga fastigheter, vilket kan bidra till en effektiv förvaltningsenhet och god områdeskänedom.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att Familjebostäder utvecklar nya sätt att erhålla upphandlingsfördelar för att kostnadseffektivt genomföra projekt i rådande konjunktur.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att den vägda direktavkastningen i projektet ligger i det lägre intervallet med jämförbara nyproducerade flerbostadshus i närområdet, vilket dock kan vara motiverat med det goda kommunikationsläget och ett blivande attraktivt parknära läge för bebyggelsen. Detta aviserar dock att projektet kommer att kräva en god kostnadskontroll under genomförandet samt rimliga resultat vid hyresförhandlingarna, då hyresintäkterna utgör underlag för den långsiktiga finansieringen av projektet.



Stadsledningskontoret och koncernledningen tillstyrker förslaget och föreslår att kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige att godkänna förelagda föreslag till genomförandebeslut samt kompletterande inriktningsbeslut, med reservation för smärre justeringar som genomförandet respektive inriktningen kan föranleda.

De tre projekten utgör omfattande investeringar och är att definiera som stora projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar, som omfattar beskrivning av genomförandet och eventuella justeringar, i samband med tertialrapporterna.

## **Bilagor**

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