

Utlåtande 2015:64 RI+IX (Dnr 112-693/2015)

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

Genomförandebeslut

Option för nyproduktion Sandaletten kv. 12 i Älvsjö

Kompletterande inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen 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. Paragrafen justeras omedelbart.

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

Ärendet

AB 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).

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret tillsammans med Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Stockholm behöver fler bostäder, inte minst hyresrätter. I majoritetens budget 2015 för Stockholms stad slår vi fast 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.

Älvsjö pekas i stadens översiktsplan ut som en av Stockholms tyngdpunkter och stadsdelen har flera stora stadsbyggnadsprojekt i framtiden. Bland annat planeras det för omkring 10 000 nya bostäder i Älvsjö Örby. Detta projekt är en mycket strategiskt viktigt utveckling av Stockholm och kommer att vara i storlek med andra större projekt så som Hammarby sjöstad och Liljeholmen.

Den i ärendet föreslagna bebyggelsen är en del av ett annat viktigt stadsutvecklingsprojekt i stadsdelen. Bebyggelsen ligger mycket nära Älvsjö centrum och kommer att bidra till en mer levande stadsmiljö och nya hyresrätter i området.

Bilagor

1. Utdrag från protokoll från styrelsen AB Familjebostäder (Sekretess enligt 19 kap 2 § OSL, finns tillgängligt för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges ledamöter hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)

2. Investeringskalkyl AB Familjebostäder (Sekretess enligt 19 kap 2 § OSL, finns tillgängligt för kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges ledamöter hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset, plan 3)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Kommunstyrelsen 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. Paragrafen justeras omedelbart.

Stockholm den 3 juni 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ann-Margarethe Livh

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

AB 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 AB Familjebostäder avser att slå ihop delprojekten i en samverkansupphandling, vilket bedöms ge stora upphandlings-fördelar 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 AB 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 AB Familjebostäders styrelse. Upphandlingen beräknas genomföras i augusti 2015 för byggstart i oktober, med planerad påbörjad inflyttning under sommaren 2017.

Mål och syfte

AB 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 AB 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.

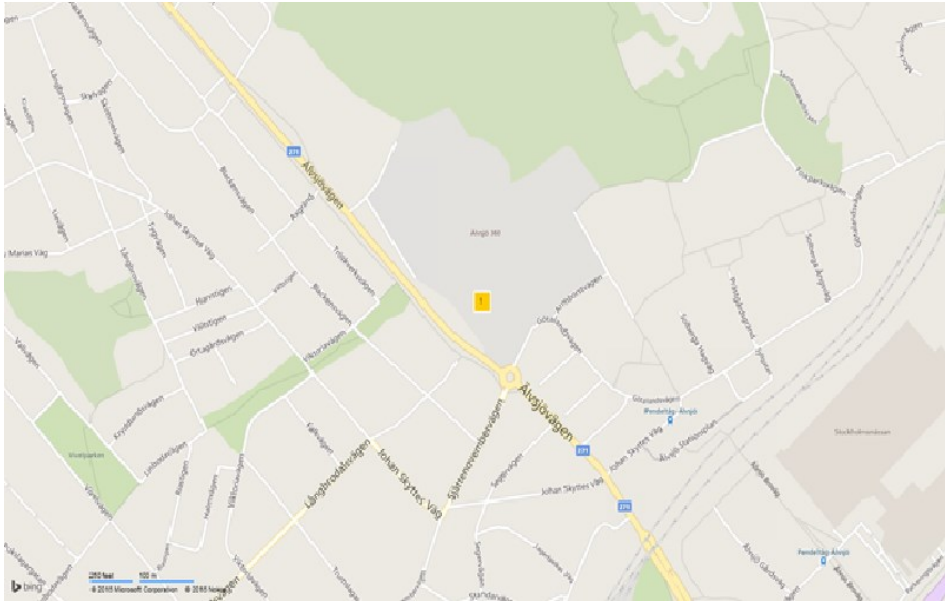


Bild 1 Projektens läge i Älvsjö

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 AB 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 AB 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 AB 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. AB Familjebostäder avser att slå ihop delprojekten i en samverkansupphandling, vilket bedöms ge stora upphandlingsfördelar 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 lagen om offentlig upphandling, 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 AB 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 AB 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/m² 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 AB 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 AB Familjebostäders miljöledningssystem.

Risker

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

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 11 maj 2015 att föreslå kommunfullmäktige 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.

Koncernstyrelsen beslöt 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.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 20 april 2015 har i huvudsak följande lydelse.

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 områdeskännedom.

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 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.