



## HANDLÄGGARE

Eric Adolfsson  
Projektledare  
Tfn 08-737 23 46  
Eric.Adolfsson@familjebostader.com

## Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders ombyggnation, av kv. Kabelverket 11 hus 8A i Älvsjö, till studentbostäder

### Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande av konvertering från kontor till studentbostäder i kv. Kabelverket 11 hus 8A, som omfattar ca 86 studentbostäder till en total investeringsutgift om 130 mnkr inkl. moms godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.

Anette Sand  
VD

Håkan Siggelin  
Chef Projektutvecklingsavdelningen

### Sammanfattning

Kabelverket 11 hus 8A omfattar en konvertering från kontorsbyggnad till ca 86 studentbostäder till en total investeringsutgift om 130 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart april 2016 med ett färdigställande i juli 2017.

Tillsammans med JM har Familjebostäder förvärvat LM Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Flera av byggnaderna ska rivas men då hus 8A identifierades, under programsamrådet, som särskilt bevarandevärd av Stadsmuseet planeras en konvertering av den befintliga byggnaden från kontor till studentbostäder. Byggnaden är en del av "Älvsjöstaden" där JM och Familjebostäder planerar uppföra ca 1 700 nya bostäder.

Byggnaden sitter ihop med fabriksbyggnaden hus 8B och är dessutom försedd med en inglasad bro som förbinder byggnaden med ytterligare en grannbyggnad. Både fabriksbyggnaden och den inglasade bron ska avlägsnas.

Den 11e juni 2015 erhöill Familjebostäder ett förhandsbesked att ändra byggnadens användning från kontor till studentbostäder. Det råder brist på studentbostäder i Stockholm och tack vare fastighetens gynnsamma avstånd till spårbunden trafik, byggnadens fysiska utformning och närhet till service, bedömde Familjebostäder att byggnaden var lämplig för ändamålet. Byggnaden ligger endast ett par minuters promenad från Älvsjö station, där pendeln tar dig till Södertörn på 10 min och till både KTH och Universitetet på under 30 min.

Projektet omfattar ett tillskott på 86 studentbostäder i 5 plan i den befintliga byggnaden. Lägenhetsfördelningen består av 79 st 1 RoK och 7 st 2 RoK. Medianlägenheten är 27 m<sup>2</sup> och i genomsnitt är lägenheterna 30 m<sup>2</sup>. Byggnaden kommer att ha en hög ljudklass och förses med både separata studierum och en gemensam terrass. Ambitionen är att hyresgästerna ska ges utrymme till både en god studiemiljö och socialt umgänge.

I entréplan finns idag en visningslokal och en visningslägenhet som Familjebostäder låtit uppföra. I övrigt står byggnaden tom.

Familjebostäder har i uppdrag att bidra till att fler hyresrätter byggs i Stockholm. En nyproduktion i Älvsjö ligger väl i linje med bolagets uppdrag och Stadens ambitioner i översiktsplanen.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för studentbostäder i Älvsjö bedöms projektet uppnå ett positivt resultat.

## Bakgrund

Tillsammans med JM har Familjebostäder förvärvat LM Ericssons gamla fabriksområde i Älvsjö. Flera av byggnaderna ska rivras men bland annat hus 8A identifierades under programsamrådet som särskilt bevarandevärd av stadsmuseet och bedömdes vara lämplig som bostadsändamål. Lamellbyggnaden är uppförd på 60-talet i gult tegel och är försett med kuverttak.

Byggnaden har tidigare använts som kontor och är i stort behov av renovering. Byggnaden är ihopbyggd med fabriksbyggnaden hus 8B som är uppförd tidigare än hus 8A. Byggnaden är placerad mitt i blivande "Älvsjöstaden" där vi tillsammans med JM ska uppföra ca 1 700 nya bostäder. Byggnaden ansluter också till en annan grannfastighet via en inglasad bro.

Den 11e juni 2015 erhöill Familjebostäder ett förhandsbesked<sup>1</sup> att ändra användning från kontor till studentbostäder. Det råder brist på studentbostäder i Stockholm och tack vare fastighetens gynnsamma läge och byggnadens fysiska

---

<sup>1</sup> I ett förhandsbesked anger Stadsbyggnadsnämnden om en viss åtgärd kan tillåtas på en viss plats eller inte.

utformning bedömde projektutvecklingsavdelningen att byggnaden är lämplig för ändamålet.

Byggnadens entréplan inrymmer idag en visningslokal och en visningslägenhet som Familjebostäder låtit uppföra<sup>2</sup>. Visningslokalen behålls tills vidare för att senare kunna byggas om till ytterligare två studentbostäder. I övrigt står byggnaden tom.

Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att 2017 trappa upp byggtakten ytterligare till 1 000 bostäder per år 2019. Det utökade målet förstärker ytterligare bolagets position som nyckelspelare i bostadsförsörjningen av det växande Stockholm och ställer höga krav på ett effektivt ackvisitionsarbete som säkerställer byggbar mark i jämn takt. Bolaget arbetar aktivt för att bidra till en marknad där hyresbostäder är tillgängliga för alla, där grupper med svag ställning på bostadsmarknaden, exempelvis studenter och unga, ska prioriteras.

## Ärendet

Under hösten har Projektutvecklingsavdelningen projekterat fram ett förfrågningsunderlag. Avdelningen har för avsikt att vid ett genomförandebeslut anbudsförfråga vid årsskiftet 2015/2016.

Projektet omfattar en konvertering av en befintlig kontorsbyggnad till ca 86 studentbostäder. Bostädernas genomsnittliga storlek är 30 m<sup>2</sup> och medianbostaden är 27 m<sup>2</sup>. Bostäderna fördelas på ett yteffektivt sätt med stor upprepning för att kunna pressa produktionskostnaden och uppnå en hög koncentration av bostäder.

Idag är byggnaden ihopbyggd med en annan byggnad samt försedd med en inglasad bro till ytterligare en byggnad. Både byggnaden som 8A sitter ihop med och bron ska rivas. I hålrummet efter byggnaden ska en ny fasad uppföras och i hålrummet efter bron ska återställning av gammal fasad göras.

Byggnaden är grönklassad vilket innebär att byggnadens uttryck inte får förvanskas.

Byggnaden har visat sig ha en komplicerad konstruktion vilket gjort att vi har varit tvungna att i stor utsträckning anpassa lägenhetsfördelningen efter befintlig stomme för att undvika stora och dyra avlastningar ner till grunden. Det har bland annat inneburit att vi tvingats projektera fram några fler 2 RoK än vi bedömde från början.

---

<sup>2</sup> Se bilaga 2, bilder på visningslägenheten.

Projektet omfattar inte några parkeringsplatser eller garage för fordon. Däremot förbereds cykelställ, både inomhus och utomhus, för ca 130 cyklar.

En stor del av källarvåningen utgörs av skyddsrum för upp till 250 personer. Att byggnaden innehåller skyddsrum innebär en ökad hänsyn till bl.a. befintliga väggar och framtida installationer. Familjebostäders ansökan om avveckling av skyddsrum avslogs tidigare i år.

Byggnaden ligger insprängd mitt i det blivande "Älvsjöstaden", som ska präglas av en tät stadsstruktur med höga boendevärden. Eftersom fastigheten inte har någon gårdsyta och för att säkra hyresgästerna utemiljö planeras en terrass uppe på taket. Terrassen syftar till ökade sociala värden för de boende samt ett tillvaratagande på den strålande utsikten.

### Projektet har följande lägenhetsfördelning

Lägenhetsstorlek	Antal	Boarea	Andel
1 RoK	1	20-25 m <sup>2</sup>	1 %
1 RoK	66 st	25,5-30 m <sup>2</sup>	77 %
1 RoK	8 st	30,5-35 m <sup>2</sup>	9 %
1 RoK	4 st	35,5-40 m <sup>2</sup>	5 %
2 RoK	3 st	40,5-50 m <sup>2</sup>	3 %
2 RoK	4 st	50,5-60 m <sup>2</sup>	5 %
<b>Summa</b>	<b>86 st</b>	<b>Ca 2 590 m<sup>2</sup> BOA</b>	<b>100 %</b>
<b>Lokaler</b>	<b>1 st</b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>	
<b>Studierum 6 m<sup>2</sup></b>	<b>5 st</b>	<b>32 m<sup>2</sup></b>	
<b>Garage-/P-platser</b>	<b>0 st</b>		
<b>Cykelplatser</b>	<b>Ca 130 st</b>		

### GEOGRAFISK OMRÅDE

Kabelverket 11 hus 8A ligger i nära anslutning till Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga<sup>3</sup>. Fastigheten ligger mitt i "Älvsjöstaden" där det planeras byggas ca 1 700 nya bostäder. Ett stenkast bort planerar Familjebostäder uppföra ytterligare ca 70 st studentbostäder på fastigheten Prästgårdshagen 1. Även Stockholms hem planerar uppföra ytterligare studentbostäder i projektet Sjöbotten i Älvsjö.

Avståndet från pendeltåget till Södertörns högskola är 10 min, till Kungliga tekniska högskolan och Stockholms universitet är avståndet knappt 30 min.

<sup>3</sup> Se bilaga 1, områdesbilder.

## PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Projektutvecklingsavdelningen ska genom projekt Kabelverket 11 hus 8A producera ca 86 nya studentlägenheter till en kostnad som uppgår till 130 mnkr. Projektet ska slutföras senast juli 2017 och generera en normal direktavkastning.

Bostäderna ska utformas så att en god boendemiljö uppnås. Bostäderna ska också ha en hög upprepad planlösning och vara försedda med moderna och förvaltningseffektiva materialval. Bostäderna ska också förses med ytskikt, material och vitvaror som förknippas med moderna och tidlösa bostäder. Både vitvarorna och ytskikten och materialen ska vara förvaltningseffektiva och enkla för hyresgästen att både hålla rena och hantera.

Under studietiden knyts kontakter och vänskaper som kan vara en livstid. P.g.a. bostädernas begränsade yta planeras en gemensam yta för att uppmuntra och tillgängliggöra större umgänge.

Målgruppen är studenter och unga personer i ensamhushåll. Personer som väljer denna boendeform värdesätter god kommunikation och yteffektiva bostäder med låg hyra. Unga personer värdesätter också snabb internettuppkoppling och bostäder som är förenliga med deras livsstil. För många av dessa personer kan det vara deras första egna hushåll.

## FÖRVALTNING

I samråd med Förvaltningsavdelningen har Projektutvecklingsavdelningen beslutat att inte bygga bostäder med delade kök och badrum utan istället förse varje bostad med egna kök och badrum. Detta för att underlätta en eventuell ändrad användning i framtiden och för att anpassa förvaltningen till vår egen förvaltningsavdelning. Förvaltningsavdelningen utesluter dock inte blockförhyrning till högskola.

## TIDPLAN

Aktivitet	Datum
Fastighetsförvärv	2014-03-07
Inriktningsbeslut i Kommunfullmäktige	2014-05-05
Förhandsbesked, ändrad markanvändning	2015-06-11
Godkänd projektplan, i markråd	2015-08-12
Projektering	Sep-dec 2015
Godkänd genomförandebeslut, Förvaltningsråd	2015-11-24
Genomförandebeslut Familjebostäders styrelse	2015-12-01
Prel. Upphandling	Dec 2015 - jan 2016
Prel. Byggstart	April 2016
Prel. Inflyttning	Juli 2017

## EKONOMI

Eftersom det varit svårt att hitta flera jämförbara objekt har vi som underlag för investeringskalkylen använt en produktionskostnads kalkyl som är framtagen av en extern kalkylfirma.

En total produktionskostnad om 130 Mnkr motsvarar 49 000 kr/m<sup>2</sup> BOA<sup>4</sup> i 2015-års penningvärde.

Erforderlig normhyra<sup>5</sup> för att täcka produktionskostnader och uppsatta avkastningskrav har bedömts ligga i häradet 1 630 kr/m<sup>2</sup> BOA. Detta är en realistisk hyra utifrån en jämförelse med andra nyproduktionsprojekt och det aktuella läget.

Poster	Kostnad i mnkr (inkl. moms)	Kommentarer
Köpeskilling	13	Äganderätt
Utvecklingskostnader	12	Projektering och byggherrekostnader
Exploateringskostnader	10	Exploatering och rivning
Byggnation	95	Bygg, installation och landskap
<b>Summa</b>	<b>130</b>	

## MILJÖ

Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

Efter ombyggnationen ska energianvändningen i byggnaden vara högst 80 kWh/kvm och år. Att ställa samma höga energikrav som för nybyggnad ansågs orealistiskt med tanke på att utvändigt tilläggsisolering inte är förenlig med grönklassningen av byggnaden.

## RISKER

Eventuella komplikationer med förhandsbeskedet. Studentlägenheter är idag inte förenligt med planen men med stöd av förhandsbesked bör bygglov kunna erhållas eftersom Stadsbyggnadsnämnden bedömde att fastigheten är lämplig för studentbostäder.

---

<sup>4</sup> Bostadsarea

<sup>5</sup> 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.

Att projekt överklagas är inte ovanligt i utvecklingen och framväxten av nya bostäder. I händelse av att detta sker står bolaget risken att inte med tänkt tidsplan kunna erbjuda nya hyresrätter till bostadsmarknaden.

Risken att byggnadens konstruktion begränsar lägenhetsantalet eller blir dyrare än beräknat. Bedömd osäkerhetsmarginal har gjorts i kalkylen.

Risker att återställningsarbeten efter rivningen blir dyrare än beräknat. Bedömd osäkerhetsmarginal har gjorts i kalkylen.

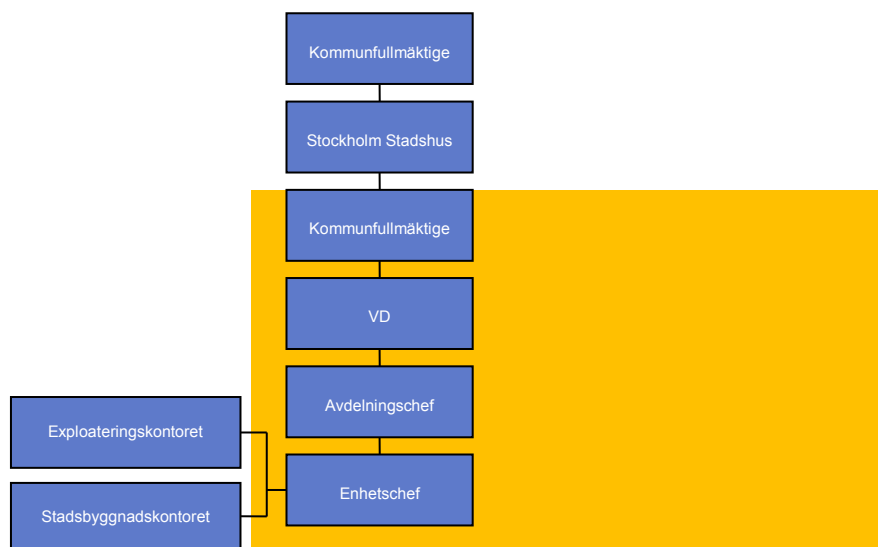
Risken att markarbetena i anslutning till byggnaden 8A blir högre än bedömt efter återställningen av rivningen av hus 8B. Bedömd osäkerhetsmarginal har gjorts i kalkylen.

Risk för stor asbestsanering. Ytterligare provtagningar ska utföras.

Risken att trycket på universitet och högskolor minskar över tid kan innebära en minskad efterfrågan på studentbostäder. Därför har bostäderna försetts med både kök och badrum så att bostäderna kan tjäna som ungdomsbostäder.

Det är svårt att hitta jämförbara referensobjekt, därför har vi tagit hjälp av en extern resurs som hjälpt oss ta fram en projektkalkyl. Projektkalkylen är förenad med viss osäkerhet främst p.g.a. byggnadens konstruktion och den ökade efterfrågan på byggnadsentreprenörer.

## ORGANISATION



## **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av bolagets projektutvecklingsavdelning i samarbete med fastighetsavdelningen.

## **Bolagets analys och bedömning**

Familjebostäder kan med projektet, Kabelverket 11 hus 8A ge Stockholm ett tillskott av ca 86 studentbostäder med hyresrätter i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgänglighet till allmänna kommunikationer och spårbunden trafik. En nyproduktion i Älvsjö ligger väl i linje med bolagets uppdrag och Stadens ambitioner i översiktsplanen för Stockholm – Promenadstaden, om att bygga staden inåt.

Konverteringen uppförs i ett förvaltningsmässigt fördelaktigt läge då Familjebostäder har flera fastigheter i närheten och nya som kommer att uppföras.

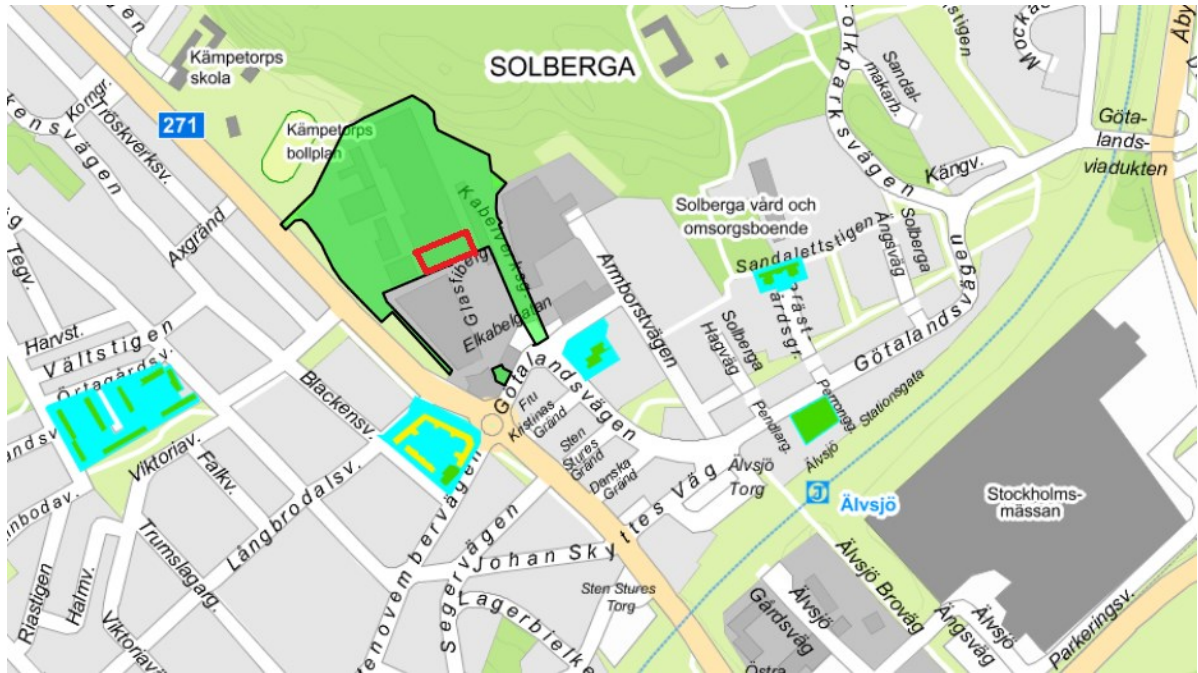
Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö bedöms projektet uppnå ett positivt resultat.



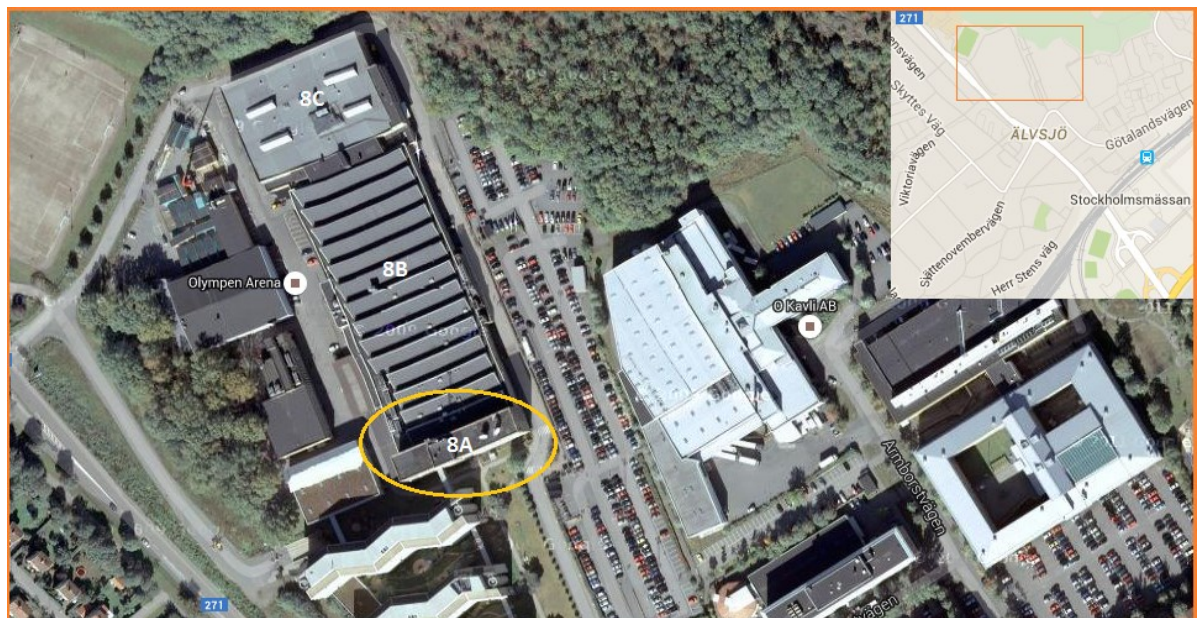
## **Bilagor**

1. Områdesbilder över Älvsjö
2. Interiör bild från visningslägenheten
3. Investeringskalkyl

## 1. Områdesbilder över Kabelverket i Älvsjö



Den gröna polygonen är Kabelverket 11. Byggnaden 8A är utmärkt med en röd rektangel. Familjebostädernas övriga byggnader i området är utmärkta på turkos bakgrund.



Den orangea rektangeln anger flygfotots avbildning och den gula ellipsen anger Hus 8A. Intill byggnaden syns hus 8B. Den byggnaden ska rivas.

## 2. Interiör bild från visningslägenheten

