

**Handläggare**

Stadshus AB: Susanna Höglund  
Telefon: 08-508 29 758  
SLK: Ebba Agerman  
Telefon: 08-508 29 790

**Till**

Koncernstyrelsen och  
kommunstyrelsen

## **Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Sandaletten i Älvsjö**

### **Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut**

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
  - 1. Genomförande av nyproduktion av ca 195 lägenheter i projektet Sandaletten kv 12, till en total investeringsutgift om 529 mnkr inkl. moms, godkänns.
  
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
  - 1. Genomförande av nyproduktion av ca 195 lägenheter i projektet Sandaletten kv 12, till en total investeringsutgift om 529 mnkr inkl. moms, godkänns.
  - 2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Ingela Lindh

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

## Sammanfattning

AB Familjebostäder ska bidra till stadens ökade nyproduktionsmål genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att 2017 och framåt öka byggtakten till 1 000 bostäder år 2019.

För att bidra till utvecklingen i Älvsjö köpte Familjebostäder i samverkan med JM AB fastigheten Sandaletten för bostadsbyggnadsändamål under år 2012. Familjebostäder förvärvade en tredjedel och JM två tredjedelar av fastigheten.

Planen omfattar totalt ca 520 lägenheter, varav Familjebostäders del är ca 195 bostäder inklusive ett LSS-boende (boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). Projektet planeras färdigställas för inflyttning under hösten 2019. Den totala investeringen beräknas till 529 mnkr inkl. moms, i 2016 års penningvärde och investeringskalkylen anger ett positivt resultat.

Familjebostäders sammantagna bostadstillskott i Älvsjö Centrum, om totalt ca 1 000 bostäder åren 2011-2022, ligger i linje med översiktsplanens intention om utveckling av tät stadskaraktär och varierad utformning i stadsmiljön.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Vidare ser stadsledningskontoret och koncernledningen positivt på att det sker i ett område där det finns en god försörjning av infrastruktur i form av kollektiva kommunikationer, skolor, service och rekreation.

Det föreslagna projektet innebär också en värdefull komplettering i Familjebostäders fastighetsbestånd, i ett område där bolaget har befintliga fastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet.

Investeringskalkylen för projektet Sandaletten kv 12, anger ett positivt resultat, men stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer att kalkylen i projektet kommer att kräva en god kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresintäkter. Bedömda hyresnivåer och direktavkastningskrav ligger i nivå med jämförbara nybyggda bostadsfastigheter i Älvsjö.

Stadsledningskontoret och koncernledningen och förutsätter att de identifierade riskerna hanteras inom föreslagen investeringsbudget.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.

## **Bakgrund**

Stockholms stad planerar att det ska byggas ca 140 000 nya lägenheter fram till 2030, varav 40 000 fram till år 2020. AB Familjebostäder ska bidra till det ökade nyproduktionsmålet genom att byggstarta minst 500 lägenheter under 2016, för att 2017 och framåt trappa upp byggtakten till 1 000 bostäder år 2019.

En av översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier är satsningar på attraktiva tyngdpunkter. Detta kan genomföras genom utvecklingen med täta och innehållsrika stadskvarter på flera olika lokaliseringar i staden.

För att bidra till utvecklingen i Älvsjö köpte Familjebostäder, i samverkan med JM AB, fastigheten Sandaletten för bostadsbyggnadsändamål i september 2012. Familjebostäder förvärvade en tredjedel och JM två tredjedelar av fastigheten.

Kabelverket och Sandaletten ingick i ett program som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i december 2012 där ca 1 500 nya bostäder föreslås tillskapas i området. Området delas in i tre olika detaljplaner (DP1 – DP3) där projektet Sandaletten kv 12 ligger i detaljplaneområde 2 (DP2) som drivs av JM i samarbete med Familjebostäder.

Sandaletten ingår i det programområde som också innefattar projektet Kabelverket 2 och 7. Inriktningsbeslut för projektet togs den 15 december 2014 i kommunfullmäktige. Sandaletten är den andra etappen i detta genomförande.

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

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

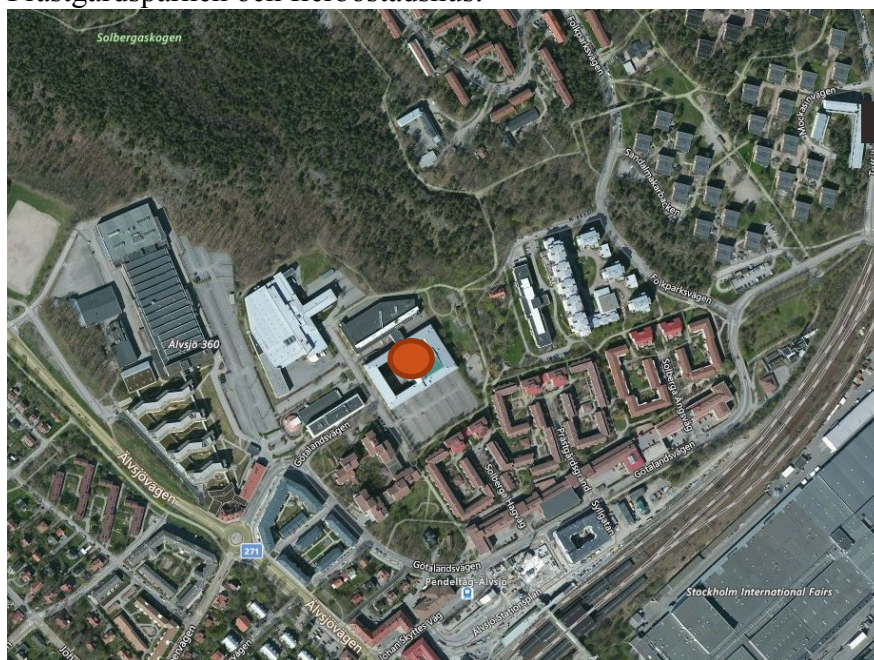
Totalt planerar Familjebostäder uppföra ca 1000 nya lägenheter i Älvsjöstaden. Bostadslägenheterna i Sandaletten utgör den andra etappen.

## Mål och syfte

Projektets målsättning är att tillföra ca 195 lägenheter av hög kvalitet i Älvsjö. Projektet kommer att bidra med lägenheter i varierande storlekar inom spannet 1-5 r o k.

## Det planerade projektet

Sandaletten ligger i nära anslutning till Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Området avgränsas av Solbergaskogen i norr och av industrikvarter i väster. I öster avgränsas området av Prästgårdsparken och flerbostadshus.



*Bild: Kvarteret Sandaletten läge i Älvsjö*

Älvsjö centrum ligger ca 200 m från det planerade bostadsområdet och där finns närservice i form av butiker, restauranger, vårdcentral, bibliotek, medborgarkontor och på andra sidan spårområdet ligger Älvsjömässan.

Älvsjö station trafikeras av lokala och regionala busslinjer och även spårbunden trafik. I det planerade området finns också busshållplats och cykelvägar. Planområdet bedöms vara väl försörjt med skolor genom Kämpetorsparkens skola samt ytterligare tre grundskolor i

Solberga. Det finns även flera förskolor varav en kommer att vara belägen inom kv. Kabelverket.

Planen omfattar totalt ca 520 lägenheter, varav Familjebostäders del är ca 195 bostäder inklusive ett LSS-boende (boende enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

### Tidplan

Genomförandebeslut togs i AB Familjebostäders styrelse den 6 december 2016 för godkännande i kommunfullmäktige under våren 2017. Upphandling av entreprenör beräknas ske efter årsskiftet för en planerad byggstart under våren 2017. Projektet planeras att färdigställas för inflyttning under hösten 2019.

### Organisation

Projektet kommer drivas av Familjebostäders projektutvecklingsavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder. Arbetet i projektet genomförs enligt bolagets projektprocess och är bemannad med en projektgrupp som utöver projektledning även innehåller sakkunniga inom konstruktion, tillgänglighet miljö och el.

### Risker

De risker som främst identifierats kan medföra tidsförskjutningar genom att entreprenaden inte kan starta på utsatt tid mot bakgrund av oklara grundförutsättningar, krav på samordning med intilliggande entreprenör och ett senarelagt investeringsbeslut.

Det föreligger även en risk för att dispens inte ges för tunga transporter med leveransväg till arbetsområdet samt att transportväg delas med Kavli och JM.

### Miljö

Projektet ska enligt plan uppnå miljöbyggnad Silver. Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex, som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

### Ekonomi

Baserat på förvärvskostnaden för marken samt Familjebostäders andel av exploateringskostnader i form av rivnings- och saneringskostnader m.m. beräknas den totala produktionskostnaden till 529 mnkr inkl. moms i 2016 års penningvärde (nov).

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat med en bedömning utifrån marknadsmässiga hyresnivåer och direktavkastningskrav.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

## Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Vidare ser stadsledningskontoret och koncernledningen positivt på att det sker i ett område där det redan finns en god försörjning av infrastruktur i form av kollektiva kommunikationer, skolor, service och rekreation. Det föreslagna projektet medför därför förutsättningar för ett ökat underlag och nyttjande av befintlig service och kollektivtrafik samt medför därmed begränsade följdinvesteringar.

Stadsledningskontoret och koncernledningen välkomnar också möjligheten att inrymma LSS-boende inom den planerade bebyggelsen, då det inom staden finns ett behov av ytterligare kategoribostäder för flera grupper med särskilda behov.

Det föreslagna projektet innebär också en värdefull komplettering till Familjebostäders befintliga fastighetsbestånd, vilket ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet i närområdet. Familjebostäders sammantagna bostadstillskott i Älvsjö Centrum, om totalt cirka 1000 bostäder åren 2011-2022, ligger i linje med översiktsplanens intention om utveckling av tätare stadskaraktär och varierad utformning i stadsmiljön.

Investeringskalkylen för projektet Sandaletten kv12, anger ett positivt resultat, men stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer att kalkylen i projektet kommer att kräva en god kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt kommande erhållna hyresintäkter. Bedömda hyresnivåer och direktavkastningskrav ligger i nivå med jämförbara nybyggda bostadsfastigheter i Älvsjö.

Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter att de identifierade riskerna hanteras inom föreslagen investeringsbudget.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till

koncernledningen med lägesredovisningar avseende projektet Sandaletten kv 12.

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande samt från styrelsen för Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll från styrelsen för Familjebostäder 2016-12-06 Investeringskalkyl Familjebostäder (SEKRETESS)