

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Kristen Stralström
Telefon: 0850829758

Till
Stockholms Stadshus AB
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 0850829261

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Kabelverket 17, Älvsjö

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut.

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Genomförandet av nybyggnation i kv. Kabelverket 17, som omfattar 129 bostäder och tre lokaler till en total investeringsutgift om 464 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av nybyggnation i kv. Kabelverket 17, som omfattar 129 bostäder och tre lokaler till en total investeringsutgift om 464 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

AB Familjebostäder föreslår, som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och bolagets ägardirektiv, att bygga 129 hyreslägenheter med tillhörande parkering i stadsdelen Älvsjö.

Projektet består av ett punkthus som är 20 våningar högt och två lamellhus om fem respektive sex våningar. Under gården mellan husen kommer ett garage att uppföras med 32 platser. Garaget kommer att binda samman huskropparna och ansluter även till tidigare genomförda projektet Kabelverket 12.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i

Stockholm. Det är även positivt att hyresrätterna tillkommer i ett område där andelen lägenheter inom allmännyttan är låg.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet kommer kräva en nogsam kontroll och uppföljning både avseende produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer.

Bakgrund

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. Hittills har omkring 50 000 lägenheter påbörjats.

Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Familjebostäder har målsättningen att påbörja byggandet av 810 lägenheter 2019.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

2014 förvärvade Familjebostäder, tillsammans med JM, fastigheterna Kabelverket 7 och Kabelverket 8 i Älvsjö av Fastighets AB Nätverket. Förvärvet omfattar delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet.

Området har etappindelats i tre olika detaljplaner. Efterhand har fastighetsbildningar skett och de nybildade fastigheterna har fördelats mellan JM och Familjebostäder.

Kv. Kabelverket 17 omfattas av detaljplan 3, vilken vann laga kraft 2018-02-28. Planen omfattade för Familjebostäders del ca 450 stycken lägenheter och 85 studentlägenheter samt områdets panncentral som ska bevaras och anpassas för ny verksamhet. Detaljplan 3 har styckats upp i 6 fastigheter. 129 av de 450 lägenheterna ligger i kv Kabelverket 17 och omfattas av detta beslut.



Bild 1 Kabelverket 17 omfattas av detaljplan 3 (DP3) i området.

Projektet

Kabelverket 17 består av ett punkthus som är 20 våningar högt och två lamellhus om fem respektive sex våningar. Under gården mellan husen kommer ett garage att uppföras med 32 st. platser. Garaget kommer att binda samman huskropparna och ansluter till Kabelverket 12. Garaget nås via husens trapphus och nedfarten sker via ramp från Kabelverksgatan. På gården finns även en separat byggnad innehållande en cykelverkstad och cykelvätt för självservice som är gemensam för hela området, för att leva upp till stadens riktlinjer för gröna parkeringstal.



Bild 2 Kabelverket 17 med ett punkthus på 20 våningar (lamellhusen syns ej) i förgrunden färdigställda Kabelverket 9 (DP1)

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

I Älvsjö centrum, som ligger ca 200 m från området finns tillgång till service med bl.a. livsmedelsaffär, butiker, restauranger, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. Närmaste

livsmedelsbutik ligger på Älvsjö torg. Älvsjö har mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Älvsjö station.

Tidplan

Detaljplanen för området vann laga kraft 2018-02-28. Planerad byggstart under mitten av 2019 och en första inflyttning under kvartal 3 2021.

Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 464 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 3 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö uppnås ett positivt resultat.

Risker

Då ett av husen som byggs är ett flerbostadshus med 20 våningar ställer det särskilda krav på tekniska lösningar. För brand krävs särskild riskanalys och åtgärder vid enbart ett utrymningstrapphus. Husets höjd ger upphov till in- och utvändig termik, vilket gör att byggnadens täthet är väldigt viktig.

För att hantera dessa risker har erfarenheter från tidigare projekt där bolaget har byggt höga hus inhämtas. Det kommer också läggas extra stor vikt på egenkontroller som utförs av entreprenören.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i Stockholm. Det är även positivt att hyresrätterna tillkommer i ett område där andelen lägenheter inom allmännyttan är låg.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet kommer kräva en nogsam kontroll och uppföljning både avseende produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med

tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder
2. Styrelseprotokoll AB Familjebostäder
3. Investeringskalkyl (sekretess)

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2019-04-23
Krister Schultz, Vice VD	2019-04-23