

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Ebba Agerman
Telefon: 08 - 508 297 90

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Jordkabeln 1, Älvsjö

Förslag till beslut

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

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion i kv. Jordkabeln 1, med en investeringsutgift om 453 mnkr godkänns

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion i kv. Jordkabeln 1, med en investeringsutgift om 453 mnkr godkänns

1. Beslut i ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

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

I projektet som föreslås i detta ärende tillförs bostäder i ett attraktivt område som både består av stad och natur, samt har tillgång till goda kommunikationer. Det aktuella beslutet omfattar 145 bostäder fördelade på fyra huskroppar samt en lokal och 33 parkeringsplatser under mark till en total investeringsutgift om 453 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet

medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Älvsjö och Stockholm, vilket ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggandet. Vidare är projektet en lämplig komplettering till bolagets fastighetsbestånd i ett område där det redan har fastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget.

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

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030.

Hittills har knappt 54 000 lägenheter påbörjats och stadens allmännyttiga bostadsbolag har, enligt kommunfullmäktiges budget, ett gemensamt nyproduktionsmål om 1 500 bostäder per år. AB Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

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



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

Ursprunglig fastighetsindelning 2014

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

Inriktningsbeslut för hela projektet togs av kommunfullmäktige i april 2014. Planen omfattade för AB Familjebostäders del cirka 450 stycken lägenheter och 85 studentlägenheter samt områdets panncentral som ska bevaras och anpassas för ny verksamhet.

Detaljplanen för området vann laga kraft i februari 2018. Inom detaljplaneområdet planeras 145 lägenheter i det nybildade kv. Jordkabeln 1, som omfattas av detta beslut. Tidigare har kommunfullmäktige beslutat i juni 2019 om genomförande av AB Familjebostäders nyproduktion av 129 hyresbostäder på Kabelverket 17, samt i juni 2015 om 133 hyresbostäder i Kabelverket 9, som ligger i anslutning till detta projekt. Bolagets projekt avseende Kabelverket 12 om 85 studentbostäder fick genomförandebeslut genom bolagets styrelse i december 2015.

Efter inriktningsbeslutet 2014 har exploateringsgraden ökat, och det planeras även för kommande genomförandebeslut för området om cirka 190 ytterligare bostäder, dock tidigast i slutet av 2021.

AB Familjebostäder har den 3 december 2019 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna genomförandet av bolagets nybyggnation i kv. Jordkabeln 1, med en investeringsutgift om 453 mnkr.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret

Ärendet

AB Familjebostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att bygga hyreslägenheter med tillhörande lokal och parkeringsplatser i Älvsjö. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till service och allmänna kommunikationsmedel.

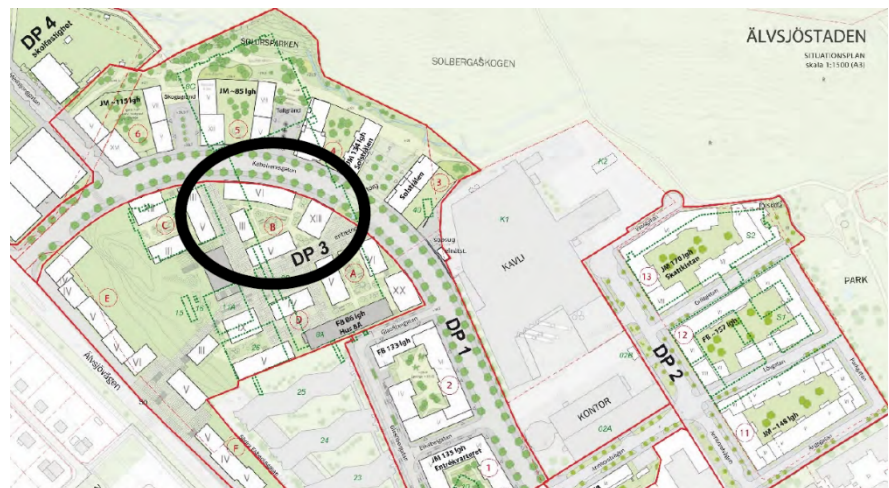
Projektet

Projektet är i nära anslutning till Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Området består av stad och natur med tillgång till goda kommunikationer.

Projektet omfattar 145 bostäder fördelade på fyra huskroppar samt en lokal i bottenvåningen i ett av de fristående punkthusen, längs den nya huvudgatan Kabelverksgatan. Ett av husen kommer att bli tretton våningar högt. Det stora höghusets ytterväggsarea innebär en högre kostnad för åtgärder kopplade till projektets energikrav. Höghuset ställer också särskilda krav på åtgärder kopplade till brandsäkerhet och utrymning.

Projektets övriga tre hus är mellan tre och sex våningar höga. Kvarterets mittpunkt kommer att bestå av en upphöjd gård, på vilken en lekpark och ett underbyggt garage för 33 bilar kommer att byggas för att binda samman huskropparna. Byggnadernas sammanlagda yta blir cirka 9 400 kvm.

I Solberga utgör 57 procent av bostadsbeståndet hyresrätter varav 78 procent av dessa ingår i allmännyttan. AB Familjebostäders lägenhetsbestånd innefattar femton procent av det totala antalet hyresrätter.



Situationsplan för nybebyggelse med etapp 3 inringad

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

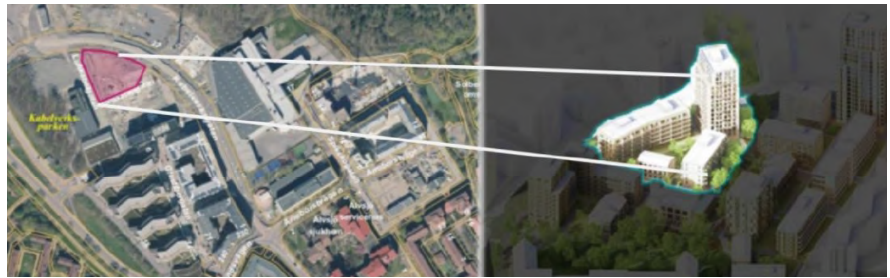


Illustration av hur det kommer se som färdigt. Ett av husen har tretton våningar.

Magelungsstråket mellan Västertorp och Farsta utgör pendlingsstråk i stadens cykelplan. Stråket förbinder planområdet med Älvsjö station. Tillgängligheten med bil är god genom läget intill stadens huvudvägnät.

I Älvsjö centrum som ligger cirka 200 meter från området finns tillgång till bland annat livsmedelsaffär, butiker, restauranger, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. Området har mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Älvsjö station.

Tidplan

Detaljplanen för området vann laga kraft i februari 2018. Planerad byggstart är i början av 2019 med en första inflyttning i början av 2023.

Ekonomi

Total produktionsutgift är beräknas till 453 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö uppnås ett positivt resultat.

På grund av projektets komplexitet är produktionskostnaden något högre än normalt. Den främsta anledningen är att ett av husen är tretton våningar högt, vilket förutom det som nämns ovan kräver särskilda åtgärder vad gäller grundläggningen.

Projektet kommer att utföras som en samverkansentreprenad, och riskerna hanteras därför inom projektet med olika incitament tillsammans med entreprenören. Hittills upparbetat i projektet är cirka 14 mnkr.

Risker

I berört projekt har inga väsentliga risker identifierats. Förseningar i projektet kan dock uppstå bland annat p.g.a. fördröjningar inom den bygghandlingsprojektering som behövs för att kvarterets gator och ledningar ska kunna utföras på utsatt tid.

Bolaget bedömer området som både attraktivt och centralt i Stockholm, och att det finns en stor efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. Därför är risken för vakanser är låg

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i Älvsjö och Stockholm. Det är även positivt att hyresrätterna tillkommer i ett område som både består av stad och natur med tillgång till goda kommunikationer.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är bra utifrån dess volym och att det är det en lämplig komplettering i bolagets fastighetsbestånd, i ett område där bolaget redan har bostadsfastigheter. Det ger goda förutsättningar för en effektiv förvaltningsenhet hos bolaget.

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, och stadsledningskontoret och koncernledningen kan konstatera att projektet genomförs i en samverkansentreprenad. Därför bedöms att projektet kommer att kräva en nogsam kontroll och uppföljning av produktionskostnader, men det bedöms också löpande behöva säkerställas att kommande driftskostnader och erhållna hyresnivåer hålls inom de nivåer som slutresultat förutsätter.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Familjebostäder 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.

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

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

| Namn | Datum |
|--------------------------|--------------|
| Magdalena Bosson, VD | 2020-01-15 |
| Krister Schultz, Vice VD | 2020-01-15 |