



DATUM FÖR STYRELSEMÖTET 2019-12-03
DNR FB 2019/1753

KONTAKT

Håkan Torhult

Projektutvecklingsavdelningen

087372000

kontakt@familjebostader.com

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

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i Jordkabeln 1, som omfattar 145 bostäder till en total produktionskostnad om 453 mkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 145 bostäder till en total produktionskostnad om 453 mkr inkl. moms.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Jonas Schneider
VD

Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Bolaget kan med projektet, Jordkabeln 1, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 145 bostäder, 1 lokal samt 33 parkeringsplatser till en total produktionskostnad om 453 mkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under tredje kvartalet 2020 med ett förväntat färdigställande under fjärde kvartalet 2022.

Bakgrund

Familjebostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens mål om 40 000 nya bostäder till år 2020. Projektet utgör en del av bolagets mål att successivt öka bostadsproduktionen till 1000 lägenheter per år.

2012 godkändes ett program från stadsbyggnadskontoret där 1 400 nya bostäder föreslagits i det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. 2014 förvärvade Familjebostäder tillsammans med JM området av Fastighets AB Nätverket där Familjebostäders andel omfattade ca 650 bostäder fördelade på tre etappindelade detaljplaner.

Detaljplan 1 (vann laga kraft 2014-12-29) – Innefattar 133 stycken lägenheter för Familjebostäder vilka färdigställdes 2018.

Detaljplan 2 (vann laga kraft 2017-02-15) - Innefattar 195 stycken lägenheter för Familjebostäder, vilka färdigställdes tredje kvartalet 2019 samt nybyggnation av 65 studentlägenheter som startade 2019.

Detaljplan 3 (vann laga kraft 2018-02-28) – Omfattar i dagsläget drygt 550 stycken lägenheter för Familjebostäder, varav 85 stycken studentlägenheter som färdigställdes i september 2017 i och med projektet Kabelverket 12. Kabelverket 17 omfattar 129 lägenheter och startades andra kvartalet 2019. Jordkabeln 1 som behandlas i detta ärende kan med projektet bidra med ytterligare 145 bostadslägenheter i området.

Ärendet

Jordkabeln 1 tillför bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar nybyggnation av 145 bostäder, 1 lokal samt 33 parkeringsplatser till en total produktionskostnad om 453 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under tredje kvartalet 2020 med ett förväntat färdigställande under fjärde kvartalet 2022.

Kommunfullmäktige ska godkänna beslutet att genomföra projektet då total projektkostnad överstiger 300 mnkr.

Produktutformning

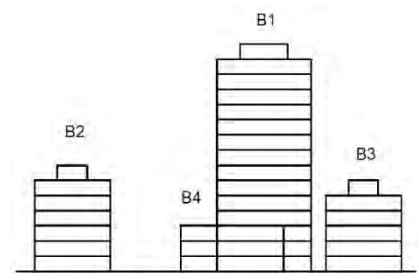
Jordkabeln 1 ingår i etapp 3 i det större exploateringsprojektet Älvsjöstaden. Projektet omfattar 145 bostäder fördelade på fyra huskroppar samt en lokal i bottenvåningen i det fristående punkthuset, längs den nya huvudgatan Kabelverksgatan. Kvarterets mittpunkt kommer bestå av en upphöjd gård, på vilken en lekpark och ett underbyggt garage kommer att byggas för att binda samman huskropparna.

Objektstyp	Antal [st.]	Area [m ²]	Andel [%]
1 RoK	17	29-33	11,7
2 RoK	65	46-70	44,8
3 RoK	40	72-83	27,6
4 RoK	21	95-100	14,5
5 RoK	2	113	1,4
Lokaler	1	89	0
Totalt:	145+1	9 430	100 %

Huskropparna

Byggnadsutformningen av huskropparna redovisas i tabell nedan

Hus	Typ	Fasad	Tak	Våningar
B1	Punkthus	Tegel	Papptak	13
B2	Lamellhus	Tegel	Plåt	6
B3	Lamellhus	Tegel	Plåt	5
B4	Radhus	Tunnputs/Tegel	Plåt	3



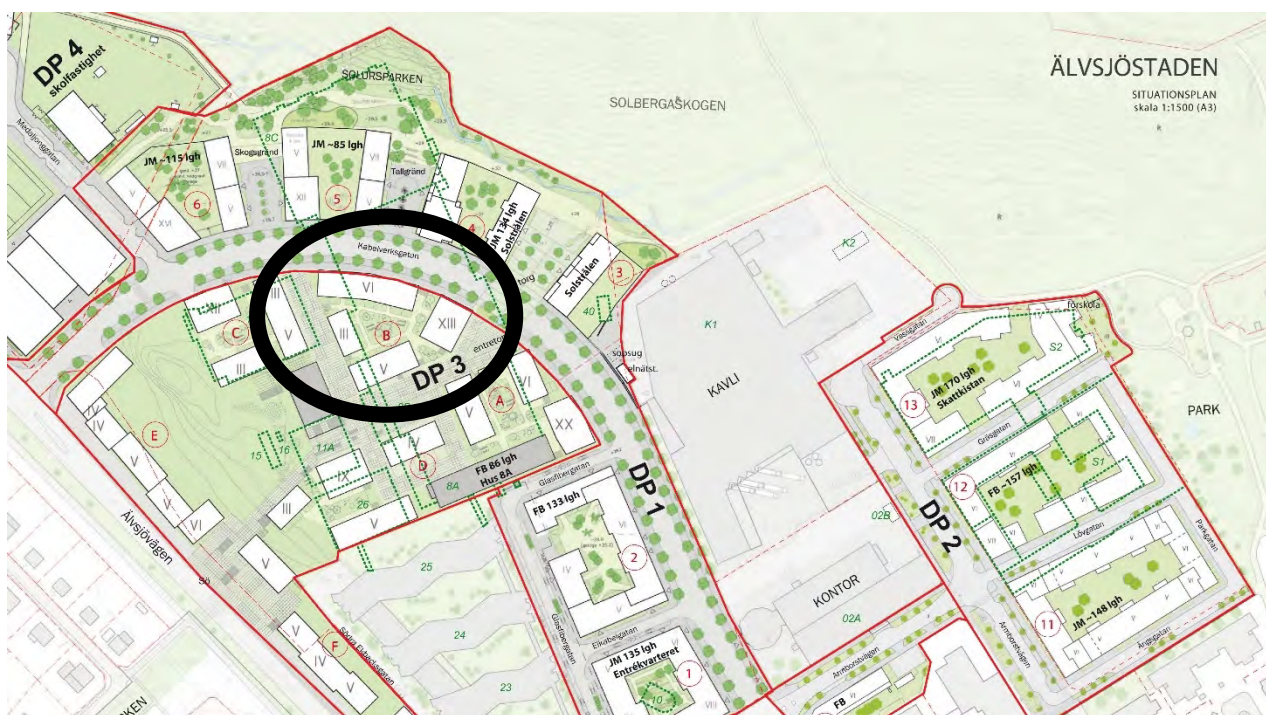
Geografiskt område

Jordkabeln 1 ligger i nära anslutning till Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Området består av stad och natur med tillgång till goda kommunikationer.

I Älvsjö centrum som ligger ca 200 m från området finns tillgång till service med bl.a. livsmedelsaffär, butiker, restauranger, vårdcentral, bibliotek och medborgarkontor. Älvsjö har mycket god tillgång till kollektivtrafik genom Älvsjö station.

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 huvudvägnet.

I Solberga utgör 57 % av bostadsbeståndet hyresrätter varav 78 % av dessa är allmännyttan. Familjebostäders lägenhetsbestånd innefattar 15 % av det totala antalet hyresrätter.





Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Utredningsbeslut	-
Inriktningsbeslut	Maj 2017
Markanvisning	-
Genomförandebeslut	Q4 2019
Byggstart	Q1 2020
Inflyttning	Start Q1 2022
Slutredovisning	2023

Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 453 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2019-års penningvärde, oktober månad.

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

Höghus ställer även särskilda krav på åtgärder kopplade till brandsäkerhet och utrymning och medför mer komplicerade installationer. Gården mellan huskropparna är underbyggd med ett garage för 33 stycken bilar. Det tillsammans med höghusets stora ytterväggsarea innebär en högre kostnad för åtgärder kopplade till projektets energikrav.

Vikt har lagts vid att leverera god kvalitet på boendet och därför kommer projektet följa det nya förslaget för plusstandard i lägenheterna.

Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö uppnås ett positivt resultat.

Kvalitetssäkring

MILJÖKRAV

Målsättningen för projektet är att fastigheten ska uppnå Miljöbyggnad Silver. Projektet ska uppfylla verifierat krav om maximalt 55 kWh/m²/år (A temp) köpt värme enligt Stockholm Stads direktiv och Familjebostäders energistrategi.

PROJEKTRISKER

I berört projekt har inga väsentliga risker identifierats. Förseningar i projektet kan dock uppstå pga. resursbrist inom staden samt fördröjd bygghandlingsprojektering från entreprenör som gör att gator och ledningar som behövs för kvarteret inte kan utföras på utsatt tid.

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet kommer att upprättas för att säkerställa identifiering av intressenter och för projektet väsentliga frågor.

Rapportering

Projektet kommer att avrapporteras i samband med inrapportering av utfall och prognoser till moderbolaget Stockholms Stadshus AB.

Bolagets analys och bedömning

För bolaget är det glädjande att ha mark för hyresrätter i ett attraktivt och centralt läge i Stockholm. Genom projektet tillförs inte bara 145 st. nya hyresrätter utan även 1 st. lokal. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är låg

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)