



KONTAKT

Håkan Torhult
Projektutvecklingsavdelningen
087372000
kontakt@familjebostader.com

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Kabelverket 19, Älvsjö

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande:

1. Genomförande för nybyggnation i Kabelverket 19, som omfattar 126 bostäder till en total produktionskostnad om 390 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 126 bostäder till en total produktionskostnad om 390 mnkr 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, Kabelverket 19, tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Kabelverket 19 omfattar totalt nybyggnation av 126 bostäder, inklusive 6 LSS-boenden, samt tre lokaler till en total produktionskostnad om 390 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under Q1 2021 med ett förväntat färdigställande under Q4 2023.

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 byggstarta 500 lägenheter per år.

2014 förvärvade Familjebostäder tillsammans med JM delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet, av Fastighets AB Nätverket. Förvärvet var villkorat av att ny detaljplan antogs och beslut om förvärv togs i Familjebostäders styrelse den 7 mars 2014 och i Kommunfullmäktige den 5 maj 2014. Området föreslogs få ca 1 400 nya bostäder och Familjebostäders andel av förvärvet omfattade i färdigt skick cirka 650 lägenheter. Området har etappindelats i tre olika detaljplaner.

- Detaljplan 1 (DP1) vann laga kraft 2014-12-29. Totalt innefattade DP1 för Familjebostäder 135 lägenheter vilka produktionsstartade i februari 2016 och färdigställdes 2018.
- Detaljplan 2 (DP2) vann laga kraft 2017-02-15. Totalt innefattar DP2 för Familjebostäder 199 lägenheter vilka är färdigställda samt 65 studentlägenheter som beräknas ha inflytt under första kvartalet 2021.
- Detaljplan 3 (DP3) vann laga kraft 2018-02-28. Planen omfattar för Familjebostäder i dagsläget ca 490 lägenheter och 85 studentlägenheter samt områdets panncentral som ska bevaras. Familjebostäders del av DP3 är fördelat på sex fastigheter. Kabelverket 12 med studentlägenheterna färdigställdes i september 2017. För Kabelverket 17 och Jordkabeln 1 har genomförandebeslut vunnit laga kraft. Lägenheterna i Kabelverket 19 omfattas av denna projektplan.

Ärendet

Kabelverket 19 tillför bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet omfattar totalt nybyggnation av 126 bostäder, inklusive 6 LSS-boenden, samt tre lokaler till en total produktionskostnad om 390 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart under Q1 2021 med ett förväntat färdigställande Q4 2023.

Kabelverket 19 består av fem huskroppar om tre till nio våningar vardera i form av tegelbeklädda punkt- och lamellhus. Samtliga hus inrymmer källare med undercentraler, tvättstugor, cykelrum och förråd. I ett av husen finns ett LSS-boende på entréplan med sex lägenheter samt gemensamma ytor för boende och personal.

Området kommer att förses med mobilitetslösningar som bil- och cykelpool, cykelverkstad och cykelanpassade förråd i DP 3 för att uppnå stadens riktlinjer för gröna parkeringstal. Lägenheterna kommer att utformas med plusstandard innebärande högre boendekvaliteter så som inbyggd spishäll, ugn och mikrovågsugn och rymligare kökslådor. I badrummen monteras kommod, badrumsskåp och duschvägg.

I kvarteret finns ett miljörum som även betjänar det kommande kvarteret Kraftcentralen 1, en lokal för hyresgästföreningen och en butiks- eller restauranglokal.

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

Produktutformning

Objektstyp	Antal [st.]	Areaintervall [m ²]	Andel [%]
1 RoK	33	29-44	26
2 RoK	40	42-60	32
3 RoK	27	72-86	21
4 RoK	19	91-95	15
5 RoK	7	102-109	6
Totalt:	126	7 823	100 %
Lokaler	3	372 total area	

Visionsbild



Geografiskt område

Kabelverket 19 ligger i nära anslutning till Älvsjö centrum, i stadsdelen Solberga. Flertalet förskolor och grundskolor finns i området där Kämpetorpskolan är den närmast belägna.

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.



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Utredningsbeslut	-
Inriktningsbeslut	Q2 2017
Markanvisning	Friköpt mark
Genomförandebeslut	Q4 2020
Byggstart	Q1 2021
Inflyttning	Start Q1 2023
Slutredovisning	Q1 2024

Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 390 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2020-års penningvärde, september månad.

Fem huskroppar med relativt få våningar driver på produktionskostnaderna på grund av stor omslutande area.

Lokalen för hyresgästföreningen ger inga hyresintäkter och miljörummet, som även ska användas av Kraftcentralen 1, belastar investeringskalkylen. På LSS-boendet ställs också högre tekniska krav än övriga lägenheter, främst med avseende på akustik- och brandåtgärder vilket medför ökade kostnader.

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

El och fjärrvärme ska försörjas från Älvsjövägen varpå bolaget är beroende av att det är klart och kan kopplas in när behovet finns.

Bygglov kan nekas om inte lösning för parkering finns.

Dialog med Exploateringskontoret och ledningsägare är upprättat och en reservplan ska tas fram.

Kommunikation

Projektet ligger under Älvsjöstadens övergripande kommunikationsplan och följer denna.

Rapportering

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

Bolagets analys och bedömning

Projektet ligger i nära anslutning till Älvsjö centrum, som är ett attraktivt och centralt läge i Stockholm med stor efterfrågan på bostäder. Tillsammans med övriga pågående bostadsprojekt som ryms inom det övergripande projektet Älvsjöstaden bedömer bolaget att Kabelverket 19 med sina lägenheter och lokaler kommer bli ett positivt inslag i stadsdelen.

Den tillkommande butikslokalen, LSS-boendet och lokalen för hyresgästföreningen bidrar till att skapa ett levande och tryggt område som attraherar bostadssökande. Valet av lägenhetsstorlekar har utformats med fokus på unga barnfamiljer för att möta deras efterfrågan på mellanstora lägenheter, men även andra åldersgrupper och familjekonstellationer.

Med de 126 nya bostäderna tillförs hyresrätter i en del av staden där andelen allmännyttiga hyresrätter är låg och bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varpå risken för vakanser är låg

Bilageförteckning

Bilaga 1 Investeringskalkyl (sekretess)