



KONTAKT

Mikael Lyckinger
Projektledare
087372212
Mikael.lyckinger@familjebostader.com

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

FÖRSLAG TILL BESLUT

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Genomförande för nybyggnation i kv. Kabelverket 17, som omfattar 129 stycken bostäder och tre lokaler till en total produktionskostnad om 464 mnkr inkl. moms godkänns.
- Kommunfullmäktige föreslås godkänna genomförandet av nybyggnad av 129 bostäder och tre lokaler till en total produktionskostnad om 464 mnkr inkl. moms.
- VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande projektet.
- Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Familjebostäder ska, enligt uppdrag från staden, bidra till stadens bostadsförsörjning genom att bygga och förvalta bostäder. Projektet bidrar till uppfyllelse av bolagets mål att påbörja byggandet av 810 lägenheter 2019. Bolaget kan med projektet Kabelverket 17 tillföra bostäder i ett väletablerat och uppskattat område med god tillgång till allmänna kommunikationsmedel. Projektet utgör en del av utvecklingsområdet Älvsjöstaden och omfattar totalt nybyggnation av 129 stycken bostadslägenheter och tre lokaler till en total produktionskostnad om 464 mnkr inkl. moms. Projektet planeras för en möjlig byggstart i maj 2019 med ett förväntat färdigställande i juni 2022.

OMFATTNING

Totalt antal lägenheter [st.]	Antal lokaler [st.]	Antal garageplatser [st.]
129	3	32

Ärendet

Projektbakgrund

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. Beslut om förvärv togs i Familjebostäders styrelse den 7 mars 2014 och KF den 5 maj samma år. Familjebostäders andel av förvärvet omfattade en byggrätt om 650 lägenheter. Kvarteren Kabelverket 7 och 8 ingick tillsammans med kv. Sandaletten i ett program, innebärande att området tillförs ca 1 400 nya bostäder. Området har etappindelats i tre olika detaljplaner. Efter hand 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. Studentlägenheterna färdigställdes i september 2017 och utgör Kabelverket 12. 129 av de 450 lägenheterna ligger i kv Kabelverket 17 och omfattas av detta beslut.

Familjebostäders andel bostäder i detaljplan 1 är färdigställda och produktionen av ytterligare bostäder i detaljplan 2 pågår.



Bild: Kabelverket 17 omfattas av detaljplan 3 (DP 3) i området.

Geografiskt område

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.

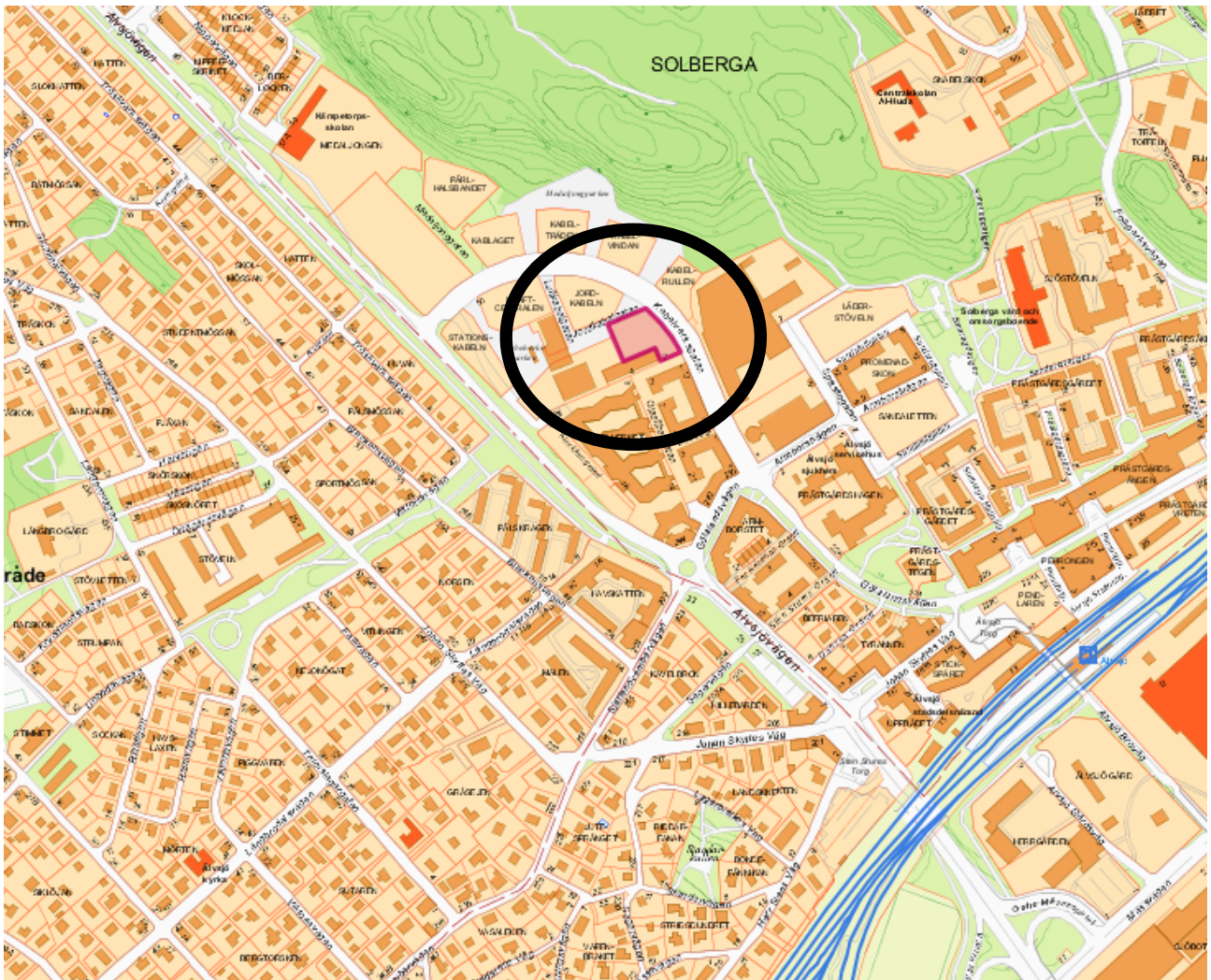


Bild: Kabelverket 17 nära Älvsjö centrum

Produktutformning

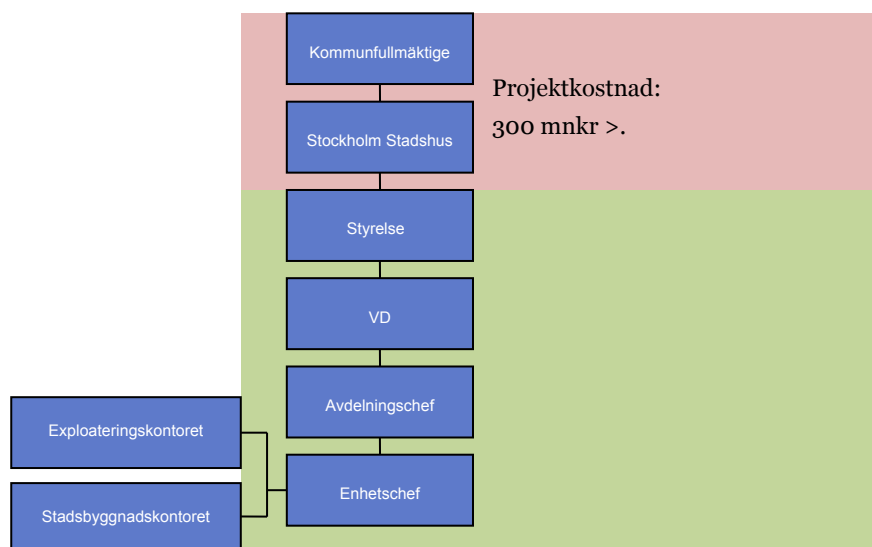
Kabelverket 17 består av ett punkthus som är 20 våningar högt och två lamellhus om fem respektive sex våningar. Under gården mellan husen kommer ett garage att uppföras med 32 st. platser. Garaget kommer att binda samman huskropparna och ansluter till Kabelverket 12 (studenthuset). Garaget nås via husens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



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

Objektstyp	Antal [st.]	Andel [%]
1 RoK	16	12,4
2 RoK	22	17,1
3 RoK	56	43,4
4 RoK	35	27,1
5 RoK	0	0,0
Summa	129	100%
Lokaler	3	
Garageplatser	32	

Organisation



Tidplan

Milstolpe	Tidpunkt
Inriktningsbeslut	Maj 2017
Markanvisning	-
Genomförandebeslut	2019 Q2
Prel. Byggstart	2019 Q2
Prel. Inflyttning	2021 Q3
Prel. Slutredovisning	2022 Q2

Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 464 mnkr inkl. moms enligt förutsättningarna i bilaga 1, i 2018-års penningvärde, november månad. 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.

RISKHANTERING

I berört projekt har riskerna identifierats och hanteras fortlöpande .

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet har upprättats 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. En slutredovisning av projektet kommer att redovisas till kommunfullmäktige.

Bolagets synpunkter och bedömning

För bolaget är det glädjande att fått möjlighet att förvärva byggrätter för hyresbostäder i ett attraktivt och centralt läge i Stockholm där andelen allmännyttiga hyresrätter är låg. Genom projektet tillförs inte bara 129 st. nya hyresrätter utan även tre lokaler. Bolaget bedömer att det finns en stor efterfrågan på dessa lägenheter varför risken för vakanser är låg.

Bilagor

1. Investeringskalkyl (sekretess)