

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2019/1927)

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

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion i kv. Jordkabeln 1, med en investeringsutgift om 453 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

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.

Området har därefter etappindelats i tre olika detaljplaner. Efterhand har fastighetsbildningar skett och de nybildade fastigheterna har fördelats mellan JM och AB Familjebostäder. Detaljplanen, i det för ärendet aktuella området, vann laga kraft i februari 2018.

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. Projektet omfattar 145 bostäder fördelade på fyra huskroppar samt en lokal i bottenvåningen i ett av de fristående punkthusen, längs den nya huvudgatan Kabelverksgatan.

Den aktuella investeringen omfattar en total produktionskostnad om 453 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm har alljämt ett stort behov av nya bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan år 2010 arbetat mot målet att bygga 140 000 bostäder till år 2030. För 2020 har den grönbåa majoriteten ett produktionsmål på minst 1 500 allmännyttiga hyresrätter.

Projektet innebär att 145 nya hyresrätter kan byggas i det som tidigare var ett industriområde där Ericssonkoncernen bedrev verksamhet. Projektet kommer att bli en lämplig komplettering till AB Familjebostäders fastighetsbestånd i ett område där bolaget redan har fastigheter.

Kvarteret Jordkabeln 1 består av fyra huskroppar och blir en naturlig förlängning av de redan färdigbyggda kvarteren längs med Kabelverksgatan. Ett av de fristående husen kommer att ha lokaler i bottenplan, och mellan byggnaderna anläggs en lekpark som kommer att knyta ihop kvarteret.

Förutom det positiva med att bygga nytt på redan ianspråktagen mark, så är platsen även väl vald ur ett kommunikationsperspektiv. Från området är det exempelvis bara ett par minuters promenadavstånd från knutpunkten Älvsjö Station, med både bussar och pendeltåg. Vid pendeltågsstationen ligger också Älvsjö Centrum med ett varierat utbud av butiker och service.

Avslutningsvis delar vi bedömningen från Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret om att en nogsam uppföljning och kontroll av produktionskostnader behöver göras löpande, och förutsätter att driftskostnader och hyresnivåer håller sig inom de nivåer som den ekonomiska kalkylen förutsätter.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Kalkyl Sekretess enligt OSL 19 kap. 1 och 2 §§
3. Protokollsutdrag från AB Familjebostäder

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Jan Valeskog (S) enligt följande.

Vi välkomnar beslut som innebär att fler bostäder kan byggas i Stockholm. Bostadsbristen är ett allvarligt problem som hotar tillväxten i vår stad. Den hämmar de som vill flytta för att studera eller arbeta, de som vill flytta hemifrån eller flytta isär. De som vill flytta till något mindre eller något större. Företag hindras från att växa när bostadsbristen stoppar nyrekryteringar. Politiken har ett ansvar att skapa förutsättningar för att bostäder byggs idag och i framtiden.

Det är därför oroväckande att majoriteten har valt att slopa målet för markanvisningar till allmännyttan. Konsekvenserna har blivit att allmännyttan inte får markanvisningar i den utsträckning som behövs för att bostäder ska kunna byggas de kommande åren. Vi menar att allmännyttan ska hålla en hög och jämn byggtakt oavsett konjunktur.

Under föregående mandatperiod ökade bostadsbyggandet kraftigt. Vi hade en byggtakt som översteg den under miljonprogrammets tid. Tyvärr ser vi nu en vikande trend. En del av detta kan tillskrivas osäkerhet på marknaden, exempelvis påbörjade byggstarter. Men en stor del är avhängt politiska beslut som exempelvis markanvisningar och bostäder i godkända detaljplaner. Det är ett misslyckande att endast drygt hälften av årsmålet för bostäder i detaljplaner uppfylldes år 2019 (5322 av 10 000 stycken) och att endast 31 procent av dessa var hyresrätter. Få bostäder i detaljplan riskerar att påverka bostadsbyggandet negativt under flera år framöver och hota Stockholms bostadsmål och tillväxt.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Allmännyttan och markpolitiken är stadens viktigaste verktyg för att säkra bostadsförsörjningen och ska användas strategiskt för att bidra till en jämlik och hållbar stad. Trots att byggtakten har legat på historiskt höga nivåer under de senaste åren lider staden dock av akut bostadsbrist, vilket gör det än viktigare att staden låter allmännyttan bygga. Inte minst är det angeläget när vi går mot en lågkonjunktur och marknaden vill bygga allt mindre. Majoriteten behöver därför återinföra målet för markanvisningar till allmännyttan som de slopade då de kom till makten och som medfört att bostadsbolagen inte fått tillräckligt många markanvisningar.

Bostadsbristen får bland annat som konsekvens att unga är tvungna att bo hemma hos sina föräldrar långt upp i vuxen ålder, att även medelinkomsttagare möter stora svårigheter att hitta en ny bostad efter en separation och att företag inte kan rekrytera på grund av att potentiell arbetskraft inte kan hitta en bostad inom rimligt pendlingsavstånd. För blivande studenter kan det också innebära att de tvingas tacka nej till en studieplats i Stockholm. Bristen på bostäder har till och med bidragit till en nettoutflyttning från Stockholms stad, vilket på sikt kraftigt hotar skatteunderlagstillväxten och den framtida finansieringen av vår gemensamma välfärd.

Framförallt saknas hyresrätter med hyror som även en timvikarie inom omsorgen, busschaufför eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Det samma gäller

personer som befinner sig i en särskild utsatt situation eller unga vuxna som inte har föräldrar som inte kan gå i borgen eller hjälpa till med en insats för att köpa en bostadsrätt. Det är därför av yttersta vikt att stadens markpolitik syftar till att upprätthålla en hög takt av byggandet av framförallt hyresrätter och till att öka andelen bostäder med överkomliga hyror. Staden måste också pröva nya och innovativa sätt att pressa hyrorna i nyproduktionen och säkerställa att sänkta produktionskostnader också kommer hyresgästerna till del i form av lägre hyra.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Stockholm den 19 februari 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersätтарыttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

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.

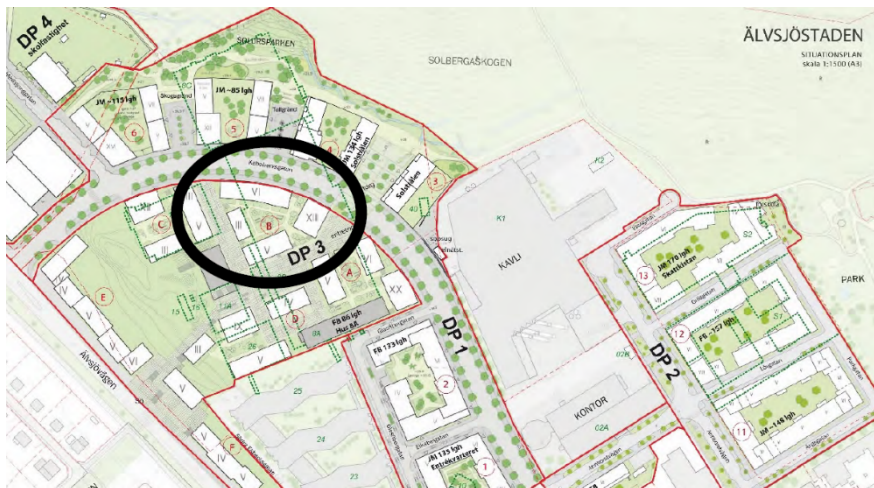
Projektet

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. Höghus 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

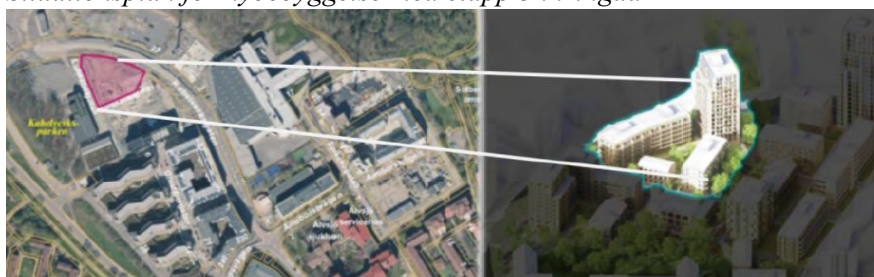


Illustration av hur det kommer se som färdigt. Ett av husen har tretton våningar.

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

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 27 januari 2020 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

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

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Genomförandet av AB Familjebostäders nyproduktion i kv. Jordkabeln 1, med en investeringsutgift om 453 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stadsledningskontorets och Stockholm Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 12 december 2019 har i huvudsak följande lydelse.

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 med tillgång till goda kommunikationer. Projektet är 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 bedömer att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt, och att investeringskalkylen anger ett positivt resultat. Projektet genomförs i en samverkansentreprenad, varför det bedöms att projektet kommer att kräva en nogsam kontroll och uppföljning av produktionskostnader, liksom att kommande driftskostnader och erhållna hyresnivåer hålls inom de nivåer som slutresultat förutsätter.