

**Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2019/571)**

## **AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i kv. Kabelverket 17, Älvsjö**

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Genomförandet av nybyggnation i kv. Kabelverket 17, som omfattar 129 bostäder och tre lokaler till en total investeringsutgift om 464 mnkr, godkänns i enlighet med utlåtandet.

**Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin** anför följande.

Ärendet

År 2014 förvärvade AB Familjebostäder, tillsammans med JM AB, 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.

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

Kv. Kabelverket 17 omfattas av detaljplan 3, vilken vann laga kraft 28 februari 2018. 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. 129 av de 450 lägenheterna ligger i kv. Kabelverket 17 och omfattas av detta beslut.

Den aktuella investeringen omfattar en total produktionskostnad om 464 mnkr.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## Mina synpunkter

Stockholm har alltså ett stort behov av nya bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan 2010 arbetat mot målet att bygga 140 000 bostäder till 2030. För den innevarande mandatperioden har den grönbåa majoriteten ställt upp målet om 10 000 nya klimatsmarta bostäder per år, med lika delar hyresrätter och bostadsrätter.

Projektet innebär uppförande av 129 hyresrätter inom kv. Kabelverket 17 längs med Älvsjövägen i Älvsjö. Totalt inrymmer detaljplanen 450 nya bostäder. Bostäderna uppförs i ett punkthus om 20 våningar, samt två lameller om fem respektive sex våningar. De tre byggnaderna är en del av den pågående omvandlingen av det industri- och verksamhetsområde där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Målsättningen är att skapa en tilltalande boendemiljö med modern, tät och stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar till aktiva bottenvåningar och levande gaturum. Byggnationen är en viktig del i Familjebostäders målsättning att påbörja 810 hyresrätter under 2019.

Vi ser positivt på den tillkommande bebyggelsen då platsen är väl lämpad för bostadsbebyggelse, inte minst med tanke på närheten till Älvsjö centrum, där det bl.a. finns livsmedelsbutiker, kollektivtrafik, restauranger, bibliotek och vårdcentral. För att uppfylla stadens riktlinjer om gröna parkeringstal kommer det att finnas en separat gårdsbyggnad med cykelverkstad och cykeltvätt som är gemensam för hela området.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder
2. Styrelseprotokoll AB Familjebostäder
3. Investeringskalkyl (sekretess)

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande. Ska alla stockholmare ha möjlighet att bosätta sig i alla delar av staden behöver antalet hyresrätter med överkomliga hyror öka, särskilt i stadsdelar där det ägda boendet och bostadsrätter dominerar. Vi välkomnar därför att 129 allmännyttiga hyresrätter nu tillkommer i Älvsjö, som en del av Familjebostädernas cirka 450 nya lägenheter i området. Detta är viktiga om än helt otillräckliga tillskott för att minska dominansen av bostadsrätter och ägt boende i Älvsjö som enligt Sweco (2018-12-31) endast har 37 procent hyresrätter.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Genomförandet av nybyggnation i kv. Kabelverket 17, som omfattar 129 bostäder och tre lokaler till en total investeringsutgift om 464 mnkr, godkänns i enlighet med utlåtandet.

Stockholm den 5 juni 2019

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

*Mats Larsson*

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

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

## Remissammanställning

### Ärendet

2014 förvärvade AB Familjebostäder, tillsammans med JM AB, 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.

Området har etappindelats i tre olika detaljplaner. Efterhand har fastighetsbildningar skett och de nybildade fastigheterna har fördelats mellan JM och Familjebostäder. Kv. Kabelverket 17 omfattas av detaljplan 3, vilken vann laga kraft 28 februari 2018. 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. 129 av de 450 lägenheterna ligger i kv. Kabelverket 17 och omfattas av detta beslut.



Bild 1 Kabelverket 17 omfattas av detaljplan 3 (DP3) i området.

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. 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.



Bild 2 Kabelverket 17 med ett punkthus på 20 våningar (lamellhusen syns ej) i förgrunden färdigställda Kabelverket 9 (DP1)

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.

### Tidplan

Detaljplanen för området vann laga kraft 28 februari 2018. Planerad byggstart under mitten av 2019 och en första inflyttning under kvartal 3 2021.

### Ekonomi

Total produktionskostnad beräknas till 464 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 3 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö uppnås ett positivt resultat.

### Risker

Då ett av husen som byggs är ett flerbostadshus med 20 våningar ställer det särskilda krav på tekniska lösningar. För brand krävs särskild riskanalys och

åtgärder vid enbart ett utrymningstrapphus. Husets höjd ger upphov till in- och utvändig termik, vilket gör att byggnadens täthet är väldigt viktig.

För att hantera dessa risker har erfarenheter från tidigare projekt där bolaget har byggt höga hus inhämtas. Det kommer också läggas extra stor vikt på egenkontroller som utförs av entreprenören.

#### Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

### **Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB**

**Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 4 april 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i Stockholm. Det är även positivt att hyresrätterna tillkommer i ett område där andelen lägenheter inom allmännyttan är låg.

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, men projektet kommer kräva en nogsam kontroll och uppföljning både avseende produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem 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.