

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Peter Dahlberg  
Telefon: 08 - 508 293 23

**Till**  
Koncernstyrelsen  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Ebba Agerman  
Telefon: 08 - 508 297 90

## **Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv Sexmännen 1 m.m. vid Svedmyraplan i stadsdelen Gamla Enskede**

### **Förslag till beslut**

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv. Sexmännen 1 m.m., med en investeringsutgift om 430 mnkr godkänns

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv. Sexmännen 1 m.m., med en investeringsutgift om 430 mnkr godkänns
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden godkände i augusti 2018 en startpromemoria för detaljplanearbete i kv. Sexmännen 1 m.m. Därefter har stadsbyggnadsnämnden och AB Stockholmshem arbetat vidare med planering för flerbostadshus och lokaler för centrumändamål på platsen.

I detta projekt tillförs bostäder i ett attraktivt område med goda stads- och boendemiljöer som både har tillgång till natur och goda kollektivtransportmedel.

**Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Det aktuella beslutet omfattar 165 bostäder fördelade på fyra huskroppar, huvudsakligen inom fastigheten Sexmännen 1 som ägs av AB Stockholmshem.

Stadsledningskontoret och koncernledningen, anser att projektet ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggande, och att projektet kan bidra till att stärka det lokala centrumet i ett attraktivt läge i Enskede och Stockholm. Det är även positivt att hyresrätterna tillkommer i en bra boendemiljö som har god tillgång till både kollektivtrafik och service.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet kommer kräva en nogsam kontroll och uppföljning både avseende produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer inför kommande genomförandebeslut.

### **Bakgrund**

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet enligt kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030.

Hittills har knappt 54 000 lägenheter påbörjats och stadens allmännyttiga bostadsbolag har i enlighet med kommunfullmäktiges budget ett gemensamt nyproduktionsmål om 1 500 bostäder per år. AB Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

AB Stockholmshem ansökte 2016 om en planändring inom sin egen fastighet kv. Sexmännen 1, samt på intilliggande mark kring Svedmyraplan. Exploateringsnämnden beslutade i juni 2018 att anvisa AB Stockholmshem cirka 40 lägenheter intill fastigheten.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i augusti 2018 en startpromemoria för detaljplanearbete i kv. Sexmännen 1 m.m. med ett bebyggelseförslag om 270 nya bostäder, samt kommersiella lokaler.

Stadsbyggnadsnämnden studerade bebyggelseförslaget under hösten 2018 tillsammans med AB Stockholmshem, i enlighet med markanvisning och Start-PM. Utredningar och undersökningar i området visade dock att det inte finns förutsättningar för de 270 bostäder som anvisning och start-PM avsett, och därmed beslutades att bebyggelseförslaget

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

skulle omarbetas. Sedan oktober 2019 har stadsbyggnadsnämnden och AB Stockholmshem arbetat vidare med detaljplanering för flerbostadshus och lokaler för centrumändamål på platsen.

AB Stockholmshem har den femte december 2019 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna inriktningen av bolagets nyproduktion av bostäder i kv. Sexmännen 1, med en investeringsutgift om 430 mnkr.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret

### **Ärendet**

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i bolagets arbete att uppfylla stadens bostadsmål och dess ägardirektiv, att bygga lägenheter och lokaler för centrumändamål vid Svedmyraplan i Enskede.

### **Projektet**

Projektet ska stärka det lokala centrumet samt öka tillgängligheten till det närliggande park- och naturområdet Kyrkvärden. Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med tillgång till kollektivtrafik och service. Bebyggelsen inom området ska utgöra en del av en hållbar stadsdel med goda stads- och boendemiljöer.

Projektet omfattar 165 bostäder fördelade på fyra huskroppar, huvudsakligen inom fastigheten Sexmännen 1 som ägs av AB Stockholmshem. Projektet och byggnationen innefattar också tre lokaler och ungefär lika många garageplatser som lägenheter. Byggnadernas sammanlagda bostadsyta blir cirka 8000 kvm och lokalytan blir cirka 800 kvm.

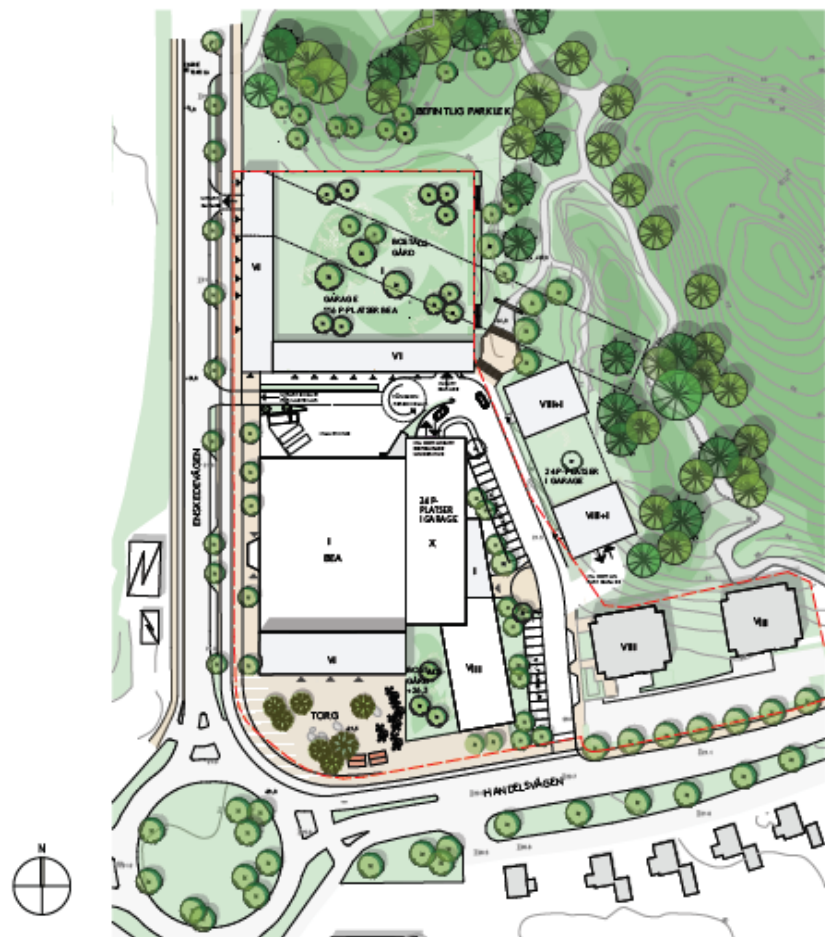
I projektet ingår ett nytt flerbostadshus med sex våningar och handelslokaler i bottenplan på torget intill Svedmyraplan. I norra delen av kv. Sexmännen 1 föreslås två flerbostadshus med trästomme om sex våningar. Parkeringen för dagligvaruhandeln förläggs i ett garage under den upphöjda bostadsgården. I slänten mot skogsområdet Kyrkvärden, på Stadens mark, föreslås två punkthus om åtta våningar. Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utarbetas under det fortsatta planarbetet.

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Bilparkering för de nya bostäderna ska lösas i befintligt garage, samt i ett nytt underjordiskt parkeringsgarage under de nya punkthusen. Lägesbaserat parkeringstal för bil föreslås vara 0,45 som utgångspunkt, en rabatt på 25 procent bör kunna uppnås med mobilitetstjänster. P-tal för cykel är 3-4 platser/100 kvm bostad BTA.

Inom fastigheten bedrivs sedan 1969 dagligvaruhandel, och planförslaget innebär att den kommer att ha förutsättningar för att både vara kvar och utvecklas på platsen.



### *Förslag till bebyggelse*

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Planförslaget möjliggör även nya lokaler för centrumändamål och bidrar därmed till att stärka det lokala centrumet intill Svedmyraplan.

### Tidplan

Startpromemoria för planläggning av kv. Sexmännen 1 m.m. godkändes av stadsbyggnadsnämnden i augusti 2018. Detaljplanen bedöms kunna antas av nämnden i slutet av år 2020, och vinna laga kraft i slutet av år 2021 om den inte överklagas. Preliminär byggstart för bostäderna är planerad till kvartal ett 2022.

### Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 430 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer för både bostäder och lokaler, samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Enskede uppnås ett positivt resultat

### Risker

I berört projekt har risker identifierats för förseningar och kompletterande projekteringar p.g.a. överklaganden, samt för förseningar av exploateringsarbeten i form av ombyggnad av Enskedevägen och eventuell flytt av serviceledningar.

### Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen, anser att projektet ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggande, och att projektet kan bidra till att stärka det lokala centrumet i ett attraktivt läge i Enskede och Stockholm. Det är även positivt att hyresrätterna tillkommer i en bra boendemiljö som har god tillgång till både kollektivtrafik och service.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet ger goda förutsättningar att stärka miljön kring Enskedevägen. Det är också en lämplig komplettering till befintligt bestånd för att både skapa bra förvaltningsenheter och för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån för både bostäder och lokaler bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet kommer kräva en nogsam kontroll både avseende produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer inför kommande genomförandebeslut. En förutsättning för att vidmakthålla projektets lönsamhet är att det sker en mycket strikt projektuppföljning.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, VD	2020-01-15
Krister Schultz, Vice VD	2020-01-15