

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 Svenska Bostäders nyproduktion av studentbostäder i östra Hagastaden

Förslag till beslut

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

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av studentbostäder i Östra Hagastaden, med en investeringsutgift om 536 mnkr godkänns

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av studentbostäder i Östra Hagastaden, med en investeringsutgift om 536 mnkr godkänns
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden godkände i april 2018 en startpromemoria för detaljplanearbete i Östra Hagastaden. I bebyggelseförslaget ingick bland annat kommersiella lokaler, hotell, butiker, skolor och omkring 600 lägenheter, varav cirka hälften är de studentbostäder som ingår i detta ärende.

I detta projekt tillförs studentbostäder i ett centralt innerstadsområde, med både hög arkitektonisk kvalitet, framsynta hållbarhetslösningar samt en rimlig hyra.

Det aktuella beslutet omfattar cirka 340 studentbostäder samt kontor, lokaler och tillhörande bostadskomplement i

bottenvåningen. Bostäderna är fördelade på 260 traditionella ettor, 13 tvåor samt kollektivboende för cirka 66 studenter.

Stadsledningskontoret och koncernledningen, anser att projektet ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggande, och att projektet kan bidra till att uppfylla det behov av studentbostäder som finns.

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

Bakgrund

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet 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 ett gemensamt nyproduktionsmål om 1 500 bostäder per år. AB Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Hagastaden är Stockholms och Solnas gemensamma stadsutvecklingsprojekt som i stort innebär att städerna växer samman genom en överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Sammantaget kommer området att inrymma cirka 50 000 arbetsplatser och cirka 6 000 nya bostäder, varav hälften i Stockholms stad.

AB Svenska Bostäder fick i mars 2018 en markanvisning i östra Hagastaden för cirka 300 studentbostäder och lokaler i bottenvåning. Kvarteret delas med Micasa, som bygger vård- och omsorgsboende.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i april 2018 en startpromemoria för detaljplanearbete i Östra Hagastaden. I bebyggelseförslaget ingick planering för bland annat kommersiella lokaler, hotell, butiker, skolor och omkring 600 lägenheter, varav cirka hälften är de studentbostäder som ingår i detta ärende.

AB Svenska Bostäder har den tredje december 2019 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna inriktningen av bolagets nybyggnation av studentbostäder i Östra Hagastaden, med en investeringsutgift om 536 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 Svenska Bostäder föreslår, som ett led i bolagets arbete att uppfylla stadens bostadsmål och dess ägardirektiv, att bygga studentbostäder samt lokaler i bottenvåning i den östra delen av Hagastaden.

Projektet

Projektet ska ligga i ett stads- och parknära läge i Stockholms och Solnas gemensamma stadsutvecklingsprojekt Hagastaden som i stort innebär att städerna växer samman genom en överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Målet med projektet är att bygga yteffektiva bostäder till studenter. Bostäderna ska ha hög arkitektonisk kvalitet och framsynta hållbarhetslösningar till rimlig hyra.

Projektet omfattar cirka 340 studentbostäder samt kontor, lokaler och tillhörande bostadskomplement i bottenvåningen. Bostäderna är fördelade på 260 traditionella ettor, 13 tvåor samt kollektivboende för cirka 66 studenter. Kollektivlägenheterna består av 5-6 enskilda rum med badrum samt gemensamt kök och vardagsrum. Byggnadernas sammanlagda bostadsyta blir cirka 7 300 kvm BOA och lokalytan blir cirka 800 kvm LOA.



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

Visualisering av hur AB Svenska Bostäders studentprojekt kan komma att se ut. Byggnaden utgör en fond mot Tullhusplatsen och Sveavägen. (Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter)



Flygfoto med markanvisat område markerad med vit streckad linje. Wennergren center till vänster i bild och Brunnsviken längst ned. (Bild: Link arkitektur).

I projektet planeras för bland annat café, gym och minilivs samt ett par kontor. Det ingår två små innergårdar. Storleken och solinstrålningen på dessa är begränsad varför studenterna också får tillgång till två takterrasser.

Projektet har utsetts till pilot inom digitalisering i syfte att AB Svenska Bostäders resurser ska kunna användas mer effektivt. Därför kan det i projektet ingå att skapa digitala modeller av byggnadsverket, smarta lås, delningstjänster kopplat till hållbarhet och appar som på annat sätt förenklar boendet.

AB Svenska Bostäders mål för nybyggnation är Miljöbyggnad Silver. Huset projekteras för en maximal energianvändning på 55 kWh/kvm och år. Detta har inneburit arbete med byggnadens form och fönster som påverkar energianvändningen, solvärmelast och dagsljus. Byggnaden planeras bland annat förses med solcellsanläggning och spillvattenvärmeväxlare

Tidplan

Detaljplanarbetet startade i april 2018 och beräknas antas 2021 och förväntas vinna laga kraft ett år senare. Produktionsstart är beräknad till år 2023.

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

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 536 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer för studentbostäder och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i innerstaden uppnås ett positivt resultat.

Risker

Risker som kan försena, fördyra eller komplicera projektet är bland annat närheten till Norra länken och eventuella förändrade buffertzoner till denna. Staden för dialog med Trafikverket och en riskutredning har tagits fram som visar att nuvarande placering av byggnad inte påverkar vägtunneln.

Bolaget bedömer att det är en komplicerad grundläggning med trånga mått mellan stadens gator och ledningar, vilket också kan komplicera och eventuellt öka kostnaderna för projektet.

De justeringar av Sveavägen som behövs genomföras av staden i enlighet med stadsbyggnadsnämndens program för området, är ytterligare en risk där staden behöver komma överens med fastighetsägarna vilket kan försena projektet och eventuellt innebära ökade kostnader. Närheten till Nationalstadsparken utgör också en risk. En utdragen överklagandeprocess kan förskjuta tidplanen.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggande, och att projektet kan bidra till att uppfylla det behov av studentbostäder som finns. Det är även positivt att studentbostäderna tillkommer i ett centralt innerstadsområde, samt att det både ska ha hög arkitektonisk kvalitet och framsynta hållbarhetslösningar till rimlig hyra.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är bra utifrån dess volym, och att det är det en lämplig komplettering för att uppfylla Stockholms bostadsmål och för att åstadkomma goda boendemiljöer för stadens studenter.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den bedömda hyresnivån för studentbostäderna bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig. Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter dock att bolaget inför kommande genomförandebeslut arbetar aktivt med att

säkerställa att hyresnivåerna hålls på en så låg nivå som möjligt under de förutsättningar som projektet medger.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, och i projektet planeras för bland annat café, gym och minilivs samt ett par kontor. Projektet kommer därför att kräva en nogsam kontroll och uppföljning både avseende produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer inför kommande genomförandebeslut.

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 Svenska Bostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2020-01-15
Krister Schultz, Vice VD	2020-01-15