

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 Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Sjöstadshöjden, Hammarbyhöjden

Förslag till beslut

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

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Sjöstadshöjden, med en investeringsutgift om 320 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Sjöstadshöjden, med en investeringsutgift om 320 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden godkände i oktober 2019 en startpromemoria för detaljplanearbete i Sjöstadshöjden. I området planeras för totalt cirka 450 bostäder och mellan fyra och fem tusen nya kontorsarbetsplatser, samt förskola och ett hotell.

I detta projekt tillförs bostäder i ett område som har god tillgång till natur, service och kollektivtrafik.

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 cirka 80 bostäder samt tillhörande lokal för förskola. Bostäderna är fördelade på åtta tvåor, 24 treor samt åtta femrumslägenheter.

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 framförallt större bostäder som finns i området.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet bedöms behöva fortsätta säkerställa både produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer inför kommande genomförandebeslut.

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 Familjebostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Sjöstadshöjden binder samman Hammarbyhöjden och Hammarby Sjöstad. I översiktsplanen är Sjöstadshöjden utpekad som ett utvecklingsområde med kompletteringar i form av förtätningar genom bostads- och kontorsbebyggelse.

AB Familjebostäder fick i november 2019 en markanvisning i Sjöstadshöjden för cirka 80 bostäder och en lokal för förskola.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i oktober 2019 en startpromemoria för detaljplanearbete i Sjöstadshöjden. I området planeras för totalt cirka 450 bostäder och mellan fyra och fem tusen nya kontorsarbetsplatser, samt förskola och ett hotell.

AB Familjebostäder har den 21 april 2020 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna inriktningen av bolagets nyproduktion av bostäder i Sjöstadshöjden, med en investeringsutgift om 320 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 Familjebostäder föreslår, som ett led i bolagets arbete att uppfylla stadens bostadsmål och dess ägardirektiv, att bygga bostäder samt en lokal för förskola i Sjöstadshöjden.

Projektet

Projektet ska ligga i ett område som har god tillgång till natur, service och kollektivtrafik. Genom projektet tillförs cirka 80 nya hyresrätter samt förskoleplatser för cirka 108 barn. I området finns idag mest smålägenheter, men det är bebott med en större andel barnfamiljer än vad som är normalt i Stockholm som helhet. Därför bedöms det finnas ett behov av större lägenheter i området. Det har medfört att projektet föreslås bestå av en övervägande andel förhållandevis större lägenheter.

Bostäderna är fördelade på åtta tvåor, 24 treor samt åtta femrumslägenheter. Byggnadernas sammanlagda bostadsyta blir cirka 6 500 kvm BOA och lokalytan blir cirka 1 100 kvm LOA.



Bilden visar det markanvisade området inringat.

Området har cirka 700 meter till Hammarbyhöjdens tunnelbana. Serviceutbudet i området är relativt lågt och koncentrerat runt tunnelbanestationen. Det planeras för en ny väg i syfte att förbinda Hammarbyhöjden med Hammarby sjöstadts serviceutbud med bland annat mataffär, bageri, apotek och systembolag. Idrottsanläggningar och friluftsområden finns i angränsning till området.

Byggnaden kommer att projekteras för en maximal energianvändning om 55 kWh/kvm och år.

Tidplan

Detaljplanarbetet startade i oktober 2019 och beräknas antas tredje kvartalet 2021, för att senare vinna laga kraft. Produktionsstart är

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

beräknad till första kvartalet 2023 och inflyttning andra kvartalet 2025.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 320 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

Risker som kan försena, fördyra eller komplicera projektet är bland annat närheten till Södra länken och eventuella förändrade buffertzoner till denna. De frågor som finns om detta kommer utredas under planprocessen. Vakansrisken bedöms vara låg tack vare det attraktiva läget för bostäderna.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggande och kan konstatera att området idag till stor del består av smålägenheter. Därutöver finns i området en större andel barnfamiljer än i Stockholm som helhet. Projektet inkluderar en ny förskola.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet kan bidra till att uppfylla det behov i området som bedöms finnas av framförallt större bostäder. Det är även positivt att bostäderna tillkommer i ett område som har god tillgång till service och kollektivtrafik.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är godtagbart utifrån dess volym, och att det kan vara en lämplig komplettering till bolagets befintliga 65 lägenheter i Hammarbyhöjden.

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

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, och i projektet ska också en lokal för förskola ingå. I enlighet med detta behöver projektet fortsätta att säkerställa både produktions- och driftskostnader samt erhålla hyresnivåer inför kommande genomförandebeslut.

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

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

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder, Sjöstadshöjden
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder, Sjöstadshöjden

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:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2020-05-31
Krister Schultz, Vice vd	2020-05-31