

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 bostäder och förskolor inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1, Akalla

Förslag till beslut

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

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och förskolor inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1, Akalla, med en investeringsutgift om 1 141 mnkr godkänns

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och förskolor inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1, Akalla, med en investeringsutgift om 1 141 mnkr godkänns
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Sammanfattning

Stockholms stads översiktsplan lyfter fram att Akalla har möjligheter till stadsutveckling genom kompletteringar inom befintlig bebyggelse. AB Svenska Bostäders har idag 781 lägenheter i området. I bolagets bestånd ingår tomträtter på fastigheterna Saima 1 och Kotka 1. På dessa fastigheter finns idag var sitt parkeringsdäck, med sammanlagt 664 parkeringsplatser, som snart uppnått sin tekniska livslängd.

I november 2017 fick bolaget en markanvisning för att bygga cirka 400 bostäder i syfte att ersätta parkeringsdäcken efter rivning. Det aktuella beslutet i detta ärende omfattar cirka 380 nya

hyreslägenheter, samt två nya förskolor om vardera sex avdelningar med förskoleplatser för totalt cirka 200 barn.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggande, och att det är positivt att det tillkommer bostäder i ett område som har god tillgång till både natur och kollektivtrafik.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet bedöms behöva fortsätta säkerställa utformning, 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 cirka 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.

Stadsdelen Akalla tillhör Järvaområdet. I Akalla bor cirka 9 000 invånare, och det finns cirka 4 100 bostäder i området varav ungefär 20 procent tillhör allmännyttan. Stockholms stads översiktsplan lyfter fram att Akalla har möjligheter till stadsutveckling genom kompletteringar inom befintlig bebyggelsestruktur. AB Svenska Bostäders har idag 781 lägenheter i området. I beståndet ingår tomträtter på fastigheterna Saima 1 och Kotka 1 i Akalla. På dessa fastigheter finns idag var sitt parkeringsdäck. Parkeringsdäcken har sammanlagt 664 parkeringsplatser som snart uppnått sin tekniska livslängd. I november 2017 fick bolaget en markanvisning för att bygga cirka 400 bostäder i syfte att ersätta parkeringsdäcken efter rivning.

AB Svenska Bostäder har den 4 juni 2020 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna inriktningen av bolagets nyproduktion av bostäder och förskolor inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1, Akalla, med en investeringsutgift om 1 141 mnkr. Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

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

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 bostäder, förskolor samt lokaler i bottenvåningsplan på egen tomtmark i Akalla.

Projektet

Projektet är en del av detaljplan Saima 1 med flera som syftar till att skapa 1400 nya bostäder i området, och att skapa en långsiktigt hållbar och attraktiv stadsmiljö där människor både vill bo och arbeta. Genom projektet tillförs cirka 380 nya hyresrätter samt två nya förskolor om vardera sex avdelningar med förskoleplatser för totalt cirka 200 barn. Mot Finlandsgatan skapas en stadsmässig fasad som samtidigt skärmar av trafikbullret och mot lokalgatorna i söder, Saimagatan respektive Kotkagatan.

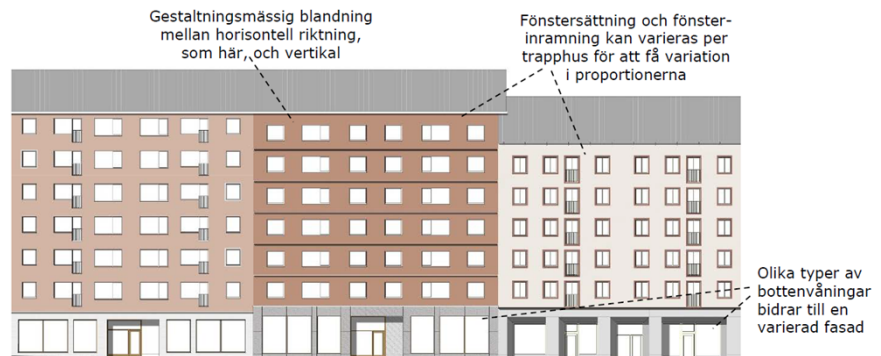
All parkering sker inomhus i garage under gårdarna. Totalt skapas 187 parkeringsplatser, vilket ger ett parkeringstal om cirka 0,5 platser per bostad.



Bilden visar projektet Saima/Kotka innanför blå markering och detaljplaneområdets gräns syns i rött.

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



Typfasad mot Finlandsgatan med exempel på gestaltningmässiga grepp för variation. Bild: Link Arkitektur.

Bostäderna planeras för att ha mycket yteffektiva planlösningar och i planeringen ingår 39 enrumslägenheter, 67 tvåor, 108 treor, 161 fyror samt 4 femrumslägenheter. Byggnadernas sammanlagda bostadsyta blir cirka 26 600 kvm BOA och lokalytan blir cirka 2 800 kvm LOA.

Området ligger på fyra minuters gångavstånd från Akalla centrum och tunnelbanan. Den pågående förlängningen av tunnelbanans blåa linje kommer dessutom förbättra kopplingen till Barkarbystaden och Barkarby Handelsplats. I närheten ligger också Järvafältets naturreservat med goda rekreationsmöjligheter. AB Svenska Bostäders bestånd i området byggdes under 1970-talet. Totalt har bolaget 781 lägenheter i Akalla. Bebyggelsen i Akalla är i övrigt varierad med höghus, låghus och radhus.

AB Svenska Bostäders mål för nybyggnation är Miljöbyggnad Silver, och byggnaden kommer att projekteras för en maximal energianvändning om 55 kWh/kvm och år.

Tidplan

Detaljplanarbetet planeras starta i september 2020 och beräknas antas andra kvartalet 2022, för att senare vinna laga kraft med produktionsstart i projektet år 2023.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 1 141 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 den planerade rivningen av parkeringsdäcken. Rivningen kan innebära att markföroreningar påträffas, vilket kan inverka på både

tidplan och ekonomi. En tredjedel av de befintliga parkeringsplatserna hyrs ut på långtidskontrakt till år 2026 av Fastpartner, varför AB Svenska Bostäder också behöver säkerställa att hyresgästen ska kunna flytta före avtalstidens utgång.

Bolaget ser även en möjlig risk i att hyra ut ett stort antal lägenheter inom samma område samtidigt, vilket kan innebära en viss initial vakansgrad. Denna risk är möjlig att minska genom att bygga i olika etapper, vilket i sin tur kan påverka entreprenadkostnaderna.

Vidare är gårdsutrymmet begränsat. Därför avser AB Svenska Bostäder att föra fortsatta diskussioner med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret om att eventuellt flytta en av förskolorna till något annat projekt inom planområdet som bedrivs av andra byggherrar.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggande och kan konstatera att Akalla har en varierad bebyggelse med både höghus, låghus och radhus. Projektet inkluderar två nya förskolor, vilket stadsledningskontoret och koncernledningen anser är positivt, och i linje med den tyngdpunkt som finns på tre- och fyrrumslägenheter i projektet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är godtagbart utifrån dess volym, och att det är en lämplig komplettering till bolagets befintliga 781 lägenheter i Akalla. Det är även positivt att bostäderna tillkommer i ett område som har god tillgång till både natur och kollektivtrafik, och att projektet ingår i en positiv utveckling av Akallas stadsmiljö.

Bolaget ser en möjlig risk i att behöva hyra ut ett stort antal lägenheter samtidigt, och att det kan innebära viss vakansgrad initialt som kan motverkas med att dela upp projektet i etapper. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser därför att bolaget inför genomförandebeslutet bör analysera både merkostnader och den möjliga ökade risk som en etappindelning kan medföra, mot konsekvenserna av en eventuellt ökad initial vakansgrad.

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

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 lokaler för två större förskolor ingå, som förutsätter att det går att få till bra utomhusytor för verksamheterna. I enlighet med detta behöver projektet fortsätta att säkerställa utformning, 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 AB Svenska Bostäder, Saima
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Svenska Bostäder, Saima

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	2020-08-14
Krister Schultz, Vvd	2020-08-14