

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2020/683)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Sjöstadshöjden, Hammarbyhöjden

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder i Sjöstadshöjden i Hammarbyhöjden, med en investeringsutgift om 320 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

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.

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.

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

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm har ett växande behov av bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan år 2010 arbetat mot målet att bygga 140 000 bostäder till år 2030. För den innevarande mandatperioden har den grönbåa majoriteten ställt upp målet om 10 000 nya klimatsmarta bostäder per år, med lika dela hyresrätter och bostadsrätter. I området kring Sjöstadshöjden planeras det för totalt cirka 450 bostäder och mellan fyra och fem tusen nya kontorsarbetsplatser, samt förskola och ett hotell.

Tillskottet på cirka 80 nya hyresrätter samt förskoleplatser för cirka 108 barn är välkommet, särskilt då andelen barnfamiljer i området är större än i Stockholm som helhet. I Hammarbyhöjden finns det idag mest smålägenheter, och 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.

Området har cirka 700 meter till Hammarbyhöjdens tunnelbana, där även serviceutbudet är koncentrerat. Stadsbyggnadsnämnden utreder för närvarande förbindelselösningar för att nå minsta möjliga ingrepp i naturmiljön.

Vi instämmer i stadsledningskontoret och koncernledningens bedömning att projektet är godtagbart utifrån dess volym, och att det är en lämplig komplettering till bolagets befintliga 65 lägenheter i Hammarbyhöjden. Våtmarker ska bibehållas i största möjliga utsträckning och skyddas i samband med projektet och det gröna spridningsstråket värnas. Den strategiska miljöbedömningen för området behöver färdigställas och ligga till grund för det vidare arbetet inför framtida beslut.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Familjebostäder, Sjöstadshöjden
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt OSL, 19 kap § 1 och § 3)
3. Protokollsutdrag AB Familjebostäder, Sjöstadshöjden

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Det är utmärkt att Familjebostäder nu får bygga 80, främst större, hyresrätter i ett bra kollektivtrafikhöjden läge, då andelen barnfamiljer i området är större än i Stockholm som helhet och det verkligen finns behov av större lägenheter i Hammarbyhöjden. Vi ser samtidigt nödvändigheten av att bolaget framöver får fler markanvisningar i området, där de idag bara har 65 lägenheter. Nu blir det totalt endast 25 procent hyresrätter i projektet Sjöstadshöjden, vilket är långt från majoritetens mål om balans mellan boendeformer.

Däremot är det allvarligt att majoriteten går vidare med den planerade bilvägen mellan Sjöstaden och Hammarbyhöjden, som öppnar för en smitväg, istället för bygga en gång- och cykelväg som Vänsterpartiet har föreslagit. Vi hade gärna velat se hur ett alternativ utan bilväg skulle ha påverkat möjligheterna att bygga fler hyresrätter. Det finns också behov av en bättre plan för promenad- och parkstrukturen för att öka de rekreativa kvaliteterna i områdena. Vi utgår dock från att den strategiska miljöbedömningen snarast färdigställs och att den kommer att visa vådan av en bilväg som riskerar att öka biltrafiken i en redan trång stadsdel och redovisa behövliga åtgärder för att ta tillräcklig hänsyn till de ekologiska spridningssambanden mellan Nackareservatet och Årtaskogen- Årstaholmars naturreservat.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Stockholm den 2 september 2020

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 Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

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 sjöstads 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 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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 15 juni 2020 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

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

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.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 15 maj 2020 har i huvudsak följande lydelse.

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.

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