

**Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2019/1924)**

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

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv. Sexmännen 1 m.m. vid Svedmyraplan i stadsdelen Gamla Enskede, med en investeringsutgift om 430 mnkr godkänns.

**Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin** anför följande.

Ärendet

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.

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

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### Våra synpunkter

Stockholm har alltså ett stort behov av nya 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 år 2020 har den grönbåa majoriteten ett produktionsmål på minst 1 500 allmännyttiga hyresrätter.

Projektet vid Svedmyraplan i stadsdelen Gamla Enskede omfattar 165 bostäder fördelade på fyra huskroppar, huvudsakligen inom fastigheten Sexmännen 1 som ägs av AB Stockholmskem. 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.

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.

### Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmskem
2. Kalkyl Sekretess enligt OSL 19 kap. 1 och 2 §§
3. Protokollsutdrag från AB Stockholmskem

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet Jan Valeskog (S) enligt följande.

Vi välkomnar beslut som innebär att fler bostäder kan byggas i Stockholm. Bostadsbristen är ett allvarligt problem som hotar tillväxten i vår stad. Den hämmar de som vill flytta för att studera eller arbeta, de som vill flytta hemifrån eller flytta isär. De som vill flytta till något mindre eller något större. Företag hindras från att växa när

bostadsbristen stoppar nyrekryteringar. Politiken har ett ansvar att skapa förutsättningar för att bostäder byggs idag och i framtiden.

Det är därför oroväckande att majoriteten har valt att slopa målet för markanvisningar till allmännyttan. Konsekvenserna har blivit att allmännyttan inte får markanvisningar i den utsträckning som behövs för att bostäder ska kunna byggas de kommande åren. Vi menar att allmännyttan ska hålla en hög och jämn byggtakt oavsett konjunktur.

Under föregående mandatperiod ökade bostadsbyggandet kraftigt. Vi hade en byggtakt som översteg den under miljonprogrammets tid. Tyvärr ser vi nu en vikande trend. En del av detta kan tillskrivas osäkerhet på marknaden, exempelvis påbörjade byggstarter. Men en stor del är avhängt politiska beslut som exempelvis markanvisningar och bostäder i godkända detaljplaner. Det är ett misslyckande att endast drygt hälften av årsmålet för bostäder i detaljplaner uppfylldes år 2019 (5322 av 10 000 stycken) och att endast 31 procent av dessa var hyresrätter. Få bostäder i detaljplan riskerar att påverka bostadsbyggandet negativt under flera år framöver och hota Stockholms bostadsmål och tillväxt.

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

Allmännyttan och markpolitiken är stadens viktigaste verktyg för att säkra bostadsförsörjningen och ska användas strategiskt för att bidra till en jämlik och hållbar stad. Trots att byggtakten har legat på historiskt höga nivåer under de senaste åren lider staden dock av akut bostadsbrist, vilket gör det än viktigare att staden låter allmännyttan bygga. Inte minst är det angeläget när vi går mot en lågkonjunktur och marknaden vill bygga allt mindre. Majoriteten behöver därför återinföra målet för markanvisningar till allmännyttan som de slopade då de kom till makten och som medfört att bostadsbolagen inte fått tillräckligt många markanvisningar.

Bostadsbristen får bland annat som konsekvens att unga är tvungna att bo hemma hos sina föräldrar långt upp i vuxen ålder, att även medelinkomsttagare möter stora svårigheter att hitta en ny bostad efter en separation och att företag inte kan rekrytera på grund av att potentiell arbetskraft inte kan hitta en bostad inom rimligt pendlingsavstånd. För blivande studenter kan det också innebära att de tvingas tacka nej till en studieplats i Stockholm. Bristen på bostäder har till och med bidragit till en nettoutflyttning från Stockholms stad, vilket på sikt kraftigt hotar skatteunderlagstillväxten och den framtida finansieringen av vår gemensamma välfärd.

Framförallt saknas hyresrätter med hyror som även en timvikarie inom omsorgen, busschaufför eller ensamstående förskolelärare har råd att betala. Det samma gäller personer som befinner sig i en särskild utsatt situation eller unga vuxna som inte har föräldrar som inte kan gå i borgen eller hjälpa till med en insats för att köpa en bostadsrätt. Det är därför av yttersta vikt att stadens markpolitik syftar till att upprätthålla en hög takt av byggandet av framförallt hyresrätter och till att öka andelen bostäder med överkomliga hyror. Staden måste också pröva nya och innovativa sätt att

pressa hyrorna i nyproduktionen och säkerställa att sänkta produktionskostnader också kommer hyresgästerna till del i form av lägre hyra.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i kv.

Sexmännen 1 m.m. vid Svedmyraplan i stadsdelen Gamla Enskede, med en investeringsutgift om 430 mnkr godkänns.

Stockholm den 19 februari 2020

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

*Mats Larsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** gjordes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Ersätтарыttrande** gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

### 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.

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

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.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

## **Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret**

**Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 27 januari 2020 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

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

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

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

**Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 12 december 2019 har i huvudsak följande lydelse.

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.