

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2020/882)

AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder och förskolor inom fastigheterna Saima 1 och Kotka 1, Akalla

Inriktningsbeslut

Hemställan från Stockholms Stadshus AB

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
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.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

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 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.

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

Total produktionsutgift beräknas till 1 141 mnkr. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Stockholm är en av Europas snabbast växande huvudstäder och ska byggas attraktivt, hållbart och tätt. Vi är mycket positiva till alla projekt som innebär att fler bostäder byggs i staden och kommer stockholmarna till del. De 380 nya hyresrätterna i Akalla är också en viktig del i stadens ambitioner för en hög takt i bostadsbyggandet och arbetet med att bygga 140 000 klimatsmarta bostäder till år 2030.

Vi ser positivt på att inriktningen för den nya bebyggelsen föreslås främst vara slutna eller delvis slutna kvarter med tydliga gränser mellan privat och offentligt. Projektet är en del av en större utveckling i stadsdelarna Akalla och Husby som bedöms rymma totalt cirka 1400 bostäder. Detta bidrar till att öka områdets stadskvaliteter, där målet också är att omvandla Finlandsgatan till en grönskande stadsgata där människor vill bo, arbeta och vistas.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Svenska Bostäder
3. Kalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§)
4. Protokollsutdrag AB Svenska Bostäder

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård och Jan Valeskog (båda S) och borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Det är väldigt roligt att Svenska Bostäder efter en markanvisning i november 2017 nu ser möjligheter att bygga omkring 380 nya hyresrätter, förskolor samt lokaler på det uttjänta parkeringsdäcket i norra Akalla. Att allmännyttiga bostäder till rimliga hyror byggs på hårdgjord mark i kollektivtrafiknära läge med närhet till goda rekreativsmöjligheter är uttryck för en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar bostadspolitik som vi vill se mer av.

Inriktningsbeslutet syftar för bolagets del att komplettera det befintliga beståndet i Akalla, som uppgår till 781 lägenheter och därmed är under 20 procent av alla bostäder. Vi ser också byggnationen som ett steg mot att börja återställa balansen mellan hyresrätter och bostadsrätter som rådde 1990 (50,1 procent hyresrätter, 49,9 procent bostadsrätter) och som kraftigt rubbades av de ombildningar till underpris som tidigare majoriteter har gjort.

Även om inriktningsbeslutet i huvudsak är bra återstår problematik främst när det gäller förskolegårdar, energianvändning och garageplatser. De planerade gårdarna om 3,96 m² per barn inom kvarteret Saima respektive 11,15 m² inom kvarteret Kotka är dock långt ifrån Boverkets rekommendationer. Lärdomar bör dras från den utredning om förskolegårdar i urban miljö som staden gjorde 2016 utifrån Årstafältets etapp 5 och bedömde sex alternativ när det kommer till bland annat vistelseyta/barn, förändrad exploatering, lekvärde, påverkan på planen/stadsbyggnadsidéerna, barnen, förskolan samt boende/grannar. Bedömningen blev att en fristående förskolebyggnad med egen gård bäst uppfyller målet om totalyta för förskolegården, yta per barn och att skapa utrymme för barns utveckling och lek. En fristående byggnad innebär inte heller någon stor negativ påverkan på boendemiljön eftersom förskolegårdarna är öppna och inte delas med de boende. Gårdarna kan dessutom efter förskolans öppettider fungera som allmänna lekplatser och samlingsplatser. Med förskolor i bottenvåningar blir gårdarna däremot så små att det är svårt för alla barn att vara ute samtidigt. Slitage och solförhållanden gör att det i princip blir omöjligt med naturliga material och vegetation. Utrymmesbristen försämrar även möjligheten till en varierad lekutrustning, vilket försämrar den pedagogiska miljön. Förskolegårdar på slutna bostadsgårdar riskerar också att krocka med boendes förväntningar på lugn och ro.

Vi kan inte bygga förskolor med gårdar, som dessutom delas mellan förskolebarnen och bostadshyresgästerna, som är så små. Vi instämmer därför i bolagets uppfattning att förskolan inom kvarteret Saima skulle kunna placeras bättre inom en annan del av detaljplanen och stödjer fortsatta diskussioner med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. När det gäller kvarteret Kotka bör förslaget arbetas om för att öka gårdens storlek. Det är av största vikt att gården utformas för att ge höga lekvärden. En mindre friyta kräver kompensatoriska insatser.

Vidare instämmer vi i bolagets konstaterande att utformningen av punkthusen och garaget måste studeras ytterligare i nästa skede för att hitta lösningar på svårigheterna

att klara stadens krav på framtida energianvändning. Slutligen vänder vi oss emot att bolaget eventuellt ska avkrävas att bygga ytterligare 30 ersättningsplatser för parkering i de nya garagen. Vi utgår från att diskussionerna med stadsbyggnadskontoret leder fram till en lösning som inte övervältrar kostnaderna på samtliga hyresgäster i kvarteren genom ökad månadshyra.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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.

Stockholm den 16 september 2020

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Karin Gustafsson (alla S) och Clara Lindblom och Sara Stenudd (båda V) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Lisa Palm (Fi) med hänvisning till Socialdemokraternas och Vänsterpartiets gemensamma särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

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.

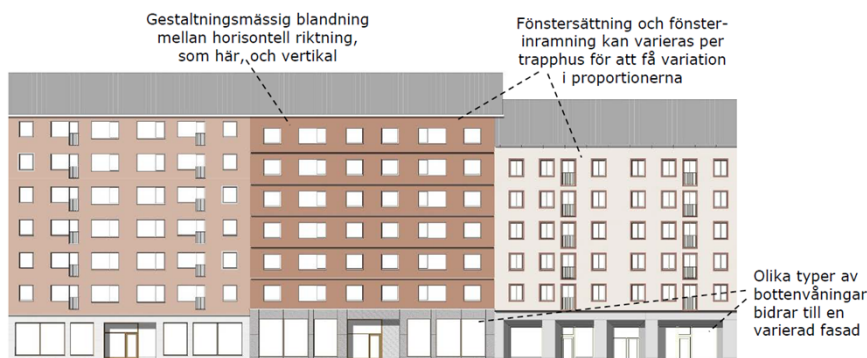
Projektet

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.



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 rekreativsmöjligheter. 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

Detaljplanearbetet 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 3 (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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholm Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 31 augusti 2020 följande.

Koncernstyrelsen beslutade att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

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

Koncernstyrelsen beslutade 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 justeras omedelbart.

Reservation anfördes av Jan Valeskog m.fl. (S) och Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 30 juni 2020 har i huvudsak följande lydelse.

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.

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 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.

Reservationer m.m.

Stockholm Stadshus AB

Reservation anfördes av Jan Valeskog m.fl. (S) och Clara Lindblom (V) enligt följande.

1. Bolagets förslag till beslut godkännes i huvudsak
2. Därutöver anføres följande

Det är väldigt roligt att Svenska Bostäder efter en markanvisning i november 2017 nu ser möjlighet att bygga omkring 380 nya hyresrätter, förskolor samt lokaler på det uttjänta parkeringsdäcket i norra Akalla. Att allmännyttiga bostäder till rimliga hyror byggs på hårdgjord mark i kollektivtrafiknära läge med närhet till goda rekreativsmöjligheter är uttryck för en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar bostadspolitik som vi vill se mer av.

Inriktningsbeslutet syftar för bolagets del att komplettera det befintliga beståndet i Akalla, som uppgår till 781 lägenheter och därmed är under 20 procent av alla bostäder. Vi ser också byggnationen som ett steg mot att börja återställa balansen mellan hyresrätter och bostadsrätter som rådde 1990 (50,1 procent hyresrätter, 49,9 procent bostadsrätter) och som kraftigt rubbades av de ombildningar till underpris som tidigare majoriteter har gjort.

Även om inriktningsbeslutet i huvudsak är bra återstår problematik främst när det gäller förskolegårdar, energianvändning och garageplatser. De planerade gårdarna om 3,96 m² per barn inom kvarteret Saima respektive 11,14 m² inom kvarteret Kotka är dock långt ifrån Boverkets rekommendationer. Lärdomar bör dras från den utredning om förskolegårdar i urban miljö som staden gjorde 2016 utifrån Årstafältets etapp 5 och bedömde sex alternativ när det kommer till bland annat vistelseyta/barn, förändrad exploatering, lekvärde, påverkan på planen/stadsbyggnadsidéerna, barnen, förskolan samt boende/grannar. Bedömningen blev att en fristående förskolebyggnad med egen gård bäst uppfyllde målet om totalyta för förskolegården, yta per barn och att skapa utrymme för barns utveckling och lek. En fristående byggnad innebär inte heller någon stor negativ påverkan på boendemiljön eftersom förskolegårdarna är öppna och inte delas med de boende. Gårdarna kan dessutom efter förskolans öppettider fungera som allmänna lekplatser och samlingsplatser. Med förskolor i bottenvåningar blir gårdarna däremot så små att det är svårt för alla barn att vara ute samtidigt. Slitage och solförhållanden gör att det i princip blir omöjligt med naturliga material och vegetation. Utrymmesbristen försämrar även möjligheten till en varierad lekutrustning, vilket försämrar den pedagogiska miljön. Förskolegårdar på slutna bostadsgårdar riskerar också att krocka med boendes förväntningar på lugn och ro. Vi kan inte bygga förskolor med gårdar, som

Dessutom delas mellan förskolebarnen och bostadshyresgästerna, som är så små. Vi instämmer därför i bolagets uppfattning att förskolan inom kvarteret Saima skulle kunna placeras bättre inom en annan del av detaljplanen och stödjer fortsatta diskussioner med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret. När det gäller kvarteret Kotka bör förslaget arbetas om för att öka gårdens storlek. Det är av största vikt att gården utformas för att ge höga lekvärden. En mindre friyta kräver kompensatoriska insatser.

Vidare instämmer vi i bolagets konstaterande att utformningen av punkthusen och garaget måste studeras ytterligare i nästa skede för att hitta lösningar på svårigheterna att klara stadens krav på framtida energianvändning. Slutligen vänder vi oss emot att bolaget eventuellt ska avkrävas att bygga ytterligare 30 ersättningsplatser för parkering i de nya garagen. Vi utgår från att diskussionerna med stadsbyggnadskontoret leder fram till en lösning som inte övervältrar kostnaderna på samtliga hyresgäster i kvarteren genom ökad månadshyra.