

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 292 61

Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheten Firman 1 och del av Grimsta 1:2, Vällingby

Förslag till beslut

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

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom kv. Firman och en del av Grimsta 1:2, till en total investeringsutgift om 309 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom kv. Firman och en del av Grimsta 1:2, till en total investeringsutgift om 309 mnkr godkänns.

2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder har i september 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna inriktningen för nybyggnation i kv. Firman och en del av Grimsta 1:2 till en total investeringsutgift om 309 mnkr.

Projektet är beläget i Råcksta. Svenska Bostäder erhöll i december 2019 en markanvisning för den aktuella platsen. Projektet omfattar cirka 114 lägenheter fördelade på två kvarter (norr och söder om Ångermannagatan). Lägenhetsantalet kan komma att ändras i samband med fortsatt detaljplanearbete och projektering. Bebyggelsen disponeras som vinkelställda lameller i respektive kvarter, med en femvåningsskala (plus en souterrängvåning) mot spårområdet i väster och fyra våningsskala i de vinkelställda flyglarna in mot Råcksta.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till kommunfullmäktiges bostadsmål med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i västerort. Därför kommer det också att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas och risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för projektet.

Bakgrund

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. AB Svenska Bostäder har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Projektet för detta inriktningsbeslut är beläget i Råcksta. Svenska Bostäder erhöll i december 2019 en markanvisning för den aktuella platsen. Samma månad fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om att påbörja detaljplanearbete med syfte att pröva möjligheten till en flerbostadshusbebyggelse inrymmande cirka 100 bostäder. Det är på stadsbyggnadsnämndens planförslag som följande underlag för inriktningsbeslut är baserat.

AB Svenska Bostäder har i september 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna inriktningen för nybyggnation i kv. Firman och en del av Grimsta 1:2, som omfattar cirka 114 hyresbostäder till en total investeringsutgift om 309 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 Svenska Bostäder föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att bygga bostäder i Råcksta. I detta projekt tillförs bostäder i ett väletablerat och

uppskattat område mycket nära Vällingby Centrum med kommersiell och offentlig service samt kollektivtrafik.

Projektet

Projektet omfattar cirka 114 lägenheter fördelade på två kvarter (norr och söder om Ångermannagatan). Lägenhetsantalet kan komma att ändras i samband med fortsatt detaljplanearbete och projektering. Bebyggelsen disponeras som vinkelställda lameller i respektive kvarter, med en femvåningsskala (plus en souterrängvåning) mot spårområdet i väster och fyra våningsskala i de vinkelställda flyglarna in mot Råcksta.

Flertalet lägenheter är genomgående med fönster i flera väderstreck. Gestaltningen anpassar sig till befintlig 1950-talsbebyggelse i området med putsade fasader med tydligt markerade fönsteromfattningar, avfasade gavlar som möter de smalare gavlarna på befintlig bebyggelse, delvis indragna balkonger, sadeltak och trappande socklar som följer terrängen.



Visualisering av planerad bebyggelse sett från tunnelbanan

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



Svenska Bostäders fastighetsbestånd i lila (grönt redovisar byggnader). Projektet är de vitmarkerade byggnaderna inom den röda cirkeln

AB Svenska Bostäder planerar för en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till fyra rum och kök, med en ganska stor andel ettor (45 procent) och fyror (40 procent) som komplement till befintlig bebyggelse.

Tidplan

Antagande av detaljplan beräknas preliminärt till andra kvartalet 2022. Beroende på vilka synpunkter som inkommer under detaljplanesamrådet kan större eller mindre bearbetningar bli aktuella. Projektet en planerad byggstart under slutet av 2023 med ett etappvist färdigställande år 2025.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 309 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

Bolaget har avsatt en riskreserv i budget.

De största osäkerheterna i kalkylen är grundläggningsförutsättningarna då ingen geoteknisk undersökning genomförts ännu. Projektets tidiga skede med omfattning och utformning, kan komma att ändras inom ramen för det fortsatta detaljplanearbetet.

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

Synpunkter och förslag

Det långsiktiga målet i enlighet med kommunfullmäktiges budget är att 140 000 nya bostäder med blandade upplåtelseformer ska byggas under perioden 2010-2030. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet bidrar till bostads målet med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i västerort. Därför kommer det också att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas och risken för vakanser bör vara låg. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Därför föreslås att kommunfullmäktige beslutar om att godkänna inriktningen för projektet.

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

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Därutöver uppmanas bolaget att nära följa projektet med god beredskap för att undvika eventuella negativa avvikelser som kan uppstå inför kommande genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar bolaget att inför kommande genomförandebeslut säkerställa att samtliga risker är väl utredda, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på projektet om de faller ut.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Svenska Bostäder
2. Bilagor till ovanstående tjänsteutlåtande (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag från AB Svenska Bostäder

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	2021-10-04
Krister Schultz, Vice VD	2021-10-04