

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2022/43 Ärende 11
Dnr KS 2022/609

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 projektet Växthusvägen del 1, Hässelby Villastad

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 fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 40:21 och 29:9, med en investeringsutgift om 616 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 40:21 och 29:9, med en investeringsutgift om 616 mnkr godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I översiktsplanen för Stockholm är Växthusvägen ett utpekat urbant stråk vilket innebär att det är en gata som på kort eller lång sikt kan omvandlas till en levande stadsmiljö. Urbana stråk definieras som överbredda gator med sidoområden där potentialen att koppla samman befintliga stadsdelar på ett effektivt och varsamt sätt ska tillvaratas.

Stockholms Stadshus AB

Ragnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

Projektet som föreslås i detta ärende omfattar 204 bostadslägenheter i fem lamellhus, till en total investeringsutgift om 616 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar att projektet bidrar till bostadsmålet med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i västerort.

Området i Hässelby Villastad nära Åkermyntan Centrum bedöms vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. 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.

I översiktsplanen för Stockholm är Växthusvägen ett utpekat urbant stråk, vilket innebär att det är en gata som på kort eller lång sikt kan omvandlas till en levande stadsmiljö. Urbana stråk definieras som överbredda gator med sidoområden där potentialen att koppla samman befintliga stadsdelar på ett effektivt och varsamt sätt ska tillvaratas.

Exploateringsnämnden beslutade i september 2018 att till AB Svenska Bostäder anvisa markområdet inom delar av fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 40:21 och 29:9 i stadsdelen Hässelby Villastad, med adress Växthusvägen för nyproduktion av bostäder.

AB Svenska Bostäder har i april 2022 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut, att godkänna inriktningen för nyproduktion avseende Växthusvägen, som omfattar 204 bostadslägenheter, till en total investeringsutgift om 616 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 med att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att kommunfullmäktige ska godkänna inriktningen för ett projekt med bostäder och lokaler vid

Växthusvägen i Hässelby Villastad. Växthusvägen är en huvudgata i Hässelby Villastad som leder från Åkermymtans centrum vid korsningen mot Lövstavägen till Järfälla i norr.

Projektet

I projektet föreslås att Svenska Bostäder bygger 204 bostadslägenheter i fyra till fem våningars lamellhus, till en total investeringsutgift om 616 mnkr.



Placering av planerade bostäder i detta projekt



Illustration med perspektiv från Växthusvägen

I projektet planeras att bostäderna fördelas på fem bostadshus utmed Växthusvägen mellan korsningen Skälbyvägen i söder och Blomsterkungsvägen i norr. Området utgörs av ett skogsområde mellan Växthusvägen och Järfälla kommun. Parkering för tillkommande bebyggelse ska lösas med 113 parkeringsplatser med laddplatser i underjordiska garage på kvartersmark.

Angöring till bostadshusen sker både från garaget med infart från Skälbyvägen och från nya parkeringsfickor på Växthusvägen. Bebyggelsen utformas som lamellhus med valmade tak där stadens gemensamma gestaltningsprogram Stockholmshus utgör kärnan för konceptet. Projektet ska skapa en trygg och trivsamt boendemiljö och ha ljusa gårdar som uppmuntrar till lek och umgänge.

Projektet planeras för att uppnå Miljöbyggnad Silver och ska ha en energianvändning om max 55 kWh/kvm. Det ingår också två miljöstugor med sedumtak för fastighetsnära källsortering.

AB Svenska Bostäder planerar för en fördelning av lägenhetsstorlekar från ett till fyra rum och kök, och närmare hälften av bostäderna utgörs av tvårumslägenheter.

Tidplan

Genomförandebeslut planeras andra kvartalet år 2022. Byggstart för beräknas till kvartal fyra år 2023, med påbörjad inflyttning år 2026.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 616 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

Bolaget konstaterar att ett överklagande av detaljplanen kan förskjuta tidplanen. Vid ett eventuellt överklagande planerar bolaget dock att använda tiden till detaljprojektering. Det finns också risker i samband med markarbeten. Bolaget har förutsatt pålning med betongpålar. För att motverka markriskerna har bolaget bland annat gjort geotekniska undersökningar och utrett både dagvatten och grundvattenförutsättningar. Bolaget ser också risker för prisökningar på råvaror bland annat mot bakgrund av pågående konflikt i Ukraina.

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 bostadsmålet med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i västerort.

Området i Hässelby Villastad nära Åkermyntan Centrum bedöms vara attraktivt och därför kommer det att finnas en efterfrågan på de lägenheter som kommer att byggas. 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.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att mark- och vattenutredningar har genomförts inför framtagandet av detta ärende, och förutsätter att samtliga möjliga 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.

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 planeringen av projektet för att undvika negativa avvikelser inför kommande genomförandebeslut.

Bilagor

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2022-06-07
Krister Schultz, Vice VD	2022-06-07