

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2019/1926)

AB Svenska Bostäders nyproduktion av studentbostäder i Östra Hagastaden

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av studentbostäder i Östra Hagastaden, med en investeringsutgift om 536 mkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden godkände i april 2018 en startpromemoria för detaljplanearbete i Östra Hagastaden. I bebyggelseförslaget ingick bland annat kommersiella lokaler, hotell, butiker, skolor och omkring 600 lägenheter, varav cirka hälften är de studentbostäder som ingår i detta ärende.

I detta projekt tillförs studentbostäder i ett centralt innerstadsområde, med både hög arkitektonisk kvalitet och framsynta hållbarhetslösningar.

Det aktuella beslutet omfattar cirka 340 studentbostäder samt kontor, lokaler och tillhörande bostadskomplement i bottenvåningen. Bostäderna är fördelade på 260 traditionella ettor, 13 tvåor samt kollektivboende för cirka 66 studenter. Produktionsstart är beräknad till 2023.

Den totala produktionsutgiften beräknas till 536 mkr, och investeringskalkylen anger ett positivt resultat. Projektet förutsätter dock en nogsam kontroll och uppföljning både avseende produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer inför kommande genomförandebeslut.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

Hagastaden är en viktig del av stadens utveckling med bärande idéer om en innovativ och växande region som är mångsidig och upplevelserik. Fram till år 2025 ska det tidigare Norra Stationsområdet bebyggas och utvecklas till en helt ny del av staden med en kombination av bostäder, parkområden och ett kunskapsintensivt näringsliv.

Hagastaden är samtidigt ett angeläget stadsbyggnadsprojekt och viktigt för stadens arbete med att bygga 140 000 klimatsmarta bostäder till 2030. Som en av Europas snabbast växande huvudstäder ska Stockholms byggas attraktivt, hållbart och tätt. I den nya stadsdelen planeras för sammanlagt cirka 6 000 bostäder och 50 000 arbetsplatser.

Detta projekt, som ger en inriktning med omkring 340 studentbostäder samt kontor och lokaler i bottenplan, är ett tillskott i det långsiktiga arbetet. Projektet ligger helt i linje med den höga ambitionsnivå för bostadsbyggande som vi har i den grönbåa majoriteten, och kommer att bidra till en mångfald av boendeformer med kollektivboende som blandas med traditionella ettor och tvåor.

Placeringen av studentbostäderna är strategiskt viktig, då platsen har närhet till Stockholms universitet, KI och till KTH. Vi ser även positivt på projektets inriktning med hög arkitektonisk kvalitet och framsynta hållbarhetslösningar.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Svenska Bostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt OSL § 1 och § 2)
3. Protokollsutdrag från AB Svenska Bostäder

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 byggas om några år. Vi menar att allmännyttan ska hålla en hög och jämn byggtakt oavsett konjunktur.

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.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av studentbostäder i Östra Hagastaden, med en investeringsutgift om 536 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.

Ersättaryttrande gjordes av Sissela Nordling Blanco (Fi) med hänvisning till Vänsterpartiets 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 studentbostäder samt lokaler i bottenvåning i den östra delen av Hagastaden.

Projektet

Projektet ska ligga i ett stads- och parknära läge i Stockholms och Solnas gemensamma stadsutvecklingsprojekt Hagastaden som i stort innebär att städerna växer samman genom en överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Målet med projektet är att bygga yteffektiva bostäder till studenter. Bostäderna ska ha hög arkitektonisk kvalitet och framsynta hållbarhetslösningar till rimlig hyra.

Projektet omfattar cirka 340 studentbostäder samt kontor, lokaler och tillhörande bostadskomplement i bottenvåningen. Bostäderna är fördelade på 260 traditionella ettor, 13 tvåor samt kollektivboende för cirka 66 studenter. Kollektivlägenheterna består av 5-6 enskilda rum med badrum samt gemensamt kök och vardagsrum. Byggnadernas sammanlagda bostadsyta blir cirka 7 300 kvm BOA och lokalytan blir cirka 800 kvm LOA.



Visualisering av hur AB Svenska Bostäders studentprojekt kan komma att se ut. Byggnaden utgör en fond mot Tullhusplatsen och Sveavägen. (Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter)



Flygfoto med markanvisat område markerad med vit streckad linje. Wennergren center till vänster i bild och Brunnsviken längst ned. (Bild: Link arkitektur).

I projektet planeras för bland annat café, gym och minilivs samt ett par kontor. Det ingår två små innergårdar. Storleken och solinstrålningen på dessa är begränsad varför studenterna också får tillgång till två takterrasser.

Projektet har utsetts till pilot inom digitalisering i syfte att AB Svenska Bostäders resurser ska kunna användas mer effektivt. Därför kan det i projektet ingå att skapa digitala modeller av byggnadsverket, smarta lås, delningstjänster kopplat till hållbarhet och appar som på annat sätt förenklar boendet.

AB Svenska Bostäders mål för nybyggnation är Miljöbyggnad Silver. Huset projekteras för en maximal energianvändning på 55 kWh/kvm och år. Detta har inneburit arbete med byggnadens form och fönster som påverkar energianvändningen, solvärmelast och dagsljus. Byggnaden planeras bland annat förses med solcellsanläggning och spillvattenvärmeväxlare.

Tidplan

Detaljplanarbetet startade i april 2018 och beräknas antas 2021 och förväntas vinna laga kraft ett år senare. Produktionsstart är beräknad till år 2023.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 536 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer för studentbostäder och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i innerstaden uppnås ett positivt resultat.

Risker

Risker som kan försena, fördyra eller komplicera projektet är bland annat närheten till Norra länken och eventuella förändrade buffertzoner till denna. Staden för dialog med Trafikverket och en riskutredning har tagits fram som visar att nuvarande placering av byggnad inte påverkar vägtunneln.

Bolaget bedömer att det är en komplicerad grundläggning med trånga mått mellan stadens gator och ledningar, vilket också kan komplicera och eventuellt öka kostnaderna för projektet.

De justeringar av Sveavägen som behövs genomföras av staden i enlighet med stadsbyggnadsnämndens program för området, är ytterligare en risk där staden behöver komma överens med fastighetsägarna vilket kan försena projektet och eventuellt innebära ökade kostnader. Närheten till Nationalstadsparken utgör också en risk. En utdragen överklagandeprocess kan förskjuta tidplanen.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

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

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av studentbostäder i Östra Hagastaden, med en investeringsutgift om 536 mnkr godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av studentbostäder i Östra Hagastaden, med en investeringsutgift om 536 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s 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 uppfylla det behov av studentbostäder som finns. Det är även positivt att studentbostäderna tillkommer i ett centralt innerstadsområde, samt att det både ska ha hög arkitektonisk kvalitet och framsynta hållbarhetslösningar. Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Stadsledningskontoret och koncernledningen förutsätter att bolaget inför kommande genomförandebeslut arbetar aktivt med att säkerställa att hyresnivåerna hålls på en så låg nivå som möjligt under de förutsättningar som projektet medger.