

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2022/609)

AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 40:21, 29:9 inom projektet Växthusvägen del 1

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 40:21 och 29:9 inom projektet Växthusvägen del 1, med en investeringsutgift om 616 mnkr, godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

I översiktsplanen för Stockholms stad är Växthusvägen i Hässelby Villastad ett utpekad 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.

Projektet med bostäder och lokaler vid Växthusvägen omfattar 204 bostadslägenheter i fem lamellhus, till en total investeringsutgift om 616 mnkr.

Området i Hässelby Villastad nära Åkermymntan 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 Stockholms

Stadshus AB konstaterar att projektet bidrar till bostads målet med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i västerort.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Stockholm har ett stort behov av nya bostäder och infrastruktur för att möta behoven hos en växande befolkning. Området i Hässelby Villastad nära Åkermyntan Centrum är både omtyckt och attraktivt, vilket gör att det finns en hög efterfrågan på bostäder. I detta projekt går AB Svenska Bostäder nu vidare med nyproduktion av bostäder inom projektet Växthusvägen vid Hässelby Villastad.

Förslaget består av fem hus med cirka 200 hyresrätter, där samtliga uppförs som Stockholmshus. Stockholmshusen har utformats i linje med Stockholms bostadsbyggnadstradition, och särskild omtanke har skett för att projektet ska anpassas till Hässelby Villastads omkringliggande bebyggelse.

Bostäderna i Hässelby Villastad kommer att skapa en trygg och trivsamt boendemiljö och ha ljusa gårdar som uppmuntrar till lek och umgänge.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Svenska Bostäder
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag AB Svenska Bostäder

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheterna Hässelby Villastad 28:1, 40:21 och 29:9 inom projektet Växthusvägen del 1, med en investeringsutgift om 616 mnkr, godkänns.

Stockholm den 24 augusti 2022

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Remissammanställning

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 Åkermynthans centrum vid korsningen mot Löfstavägen 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 gestaltungsprogram 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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 20 juni 2022 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

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.

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.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 22 juni 2022 har i huvudsak följande lydelse.

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 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.