

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/1081)

AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom kv. Firman 1 och del av Grimsta 1:2, Vällingby

Inriktningsbeslut

Hemställan från AB Svenska Bostäder

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder inom kv. Firman och en del av Grimsta 1:2 i Vällingby, till en total investeringsutgift om 309 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

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. AB 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 fyrvåningsskala i de vinkelställda flyglarna in mot Råcksta.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Stockholm har ett stort behov av nya bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan 2010 arbetat mot målet om att bygga 140 000 bostäder till 2030.

Nu går vi vidare med detta projekt som 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. Projektet möjliggör för flerbostadshus uppdelade i två kvarter på vardera sidan om Ångermannagatan, samt lokaler för handel och service i det norra kvarteret.

En viktig del i projektet är att anpassa kvarteren till områdets utformning. Därför kommer gestaltningen vara i linje med befintlig 1950-talsbebyggelse i området med putsade fasader.

Området är attraktivt, då det ligger nära Vällingby centrum med dess utbud av service, kultur, butiker och kollektivtrafik.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Svenska Bostäder
2. Bilagor till ovanstående tjänsteutlåtande (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Protokollsutdrag från AB Svenska Bostäder

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård, Jan Valeskog, Emilia Bjuggren och Kadir Kasirga (alla S) och borgarrådet Torun Boucher (V) enligt följande.

Vi välkomnar att Svenska Bostäder stärker allmännyttans ställning i Råcksta genom att bygga ca 114 hyresrätter nära centrala Vällingby. Det är också positivt att så pass många fyra- respektive enrummare planeras med tanke på dominansen av tvåor och

treor i befintligt bostadsbestånd i Räcksta och Vällingby. Med tanke på den särskilda satsningen på mobilitet i projektet vill vi understryka vikten av att möjligheter till laddplatser skapas i en stor del av de 50 parkeringsplatser i Åregaraget eller Solursgaraget som ingår i det kommande servitutet. Det är beklagligt att projektet inte verkar kunna omfattas av det statliga investeringsstödet på grund av den stora andelen yta för lägenheter större än 35 respektive 70 kvm, vilket visar att reglerna behöver göras mer flexibla för att passa även storstädernas behov.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Stockholm den 10 november 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Hans Altsjö

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Emilia Bjuggren (alla S) och Rashid Mohammed och Torun Boucher (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 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 fyrvåningsskala 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



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 detaljplanesområdet 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 till utlåtandet (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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 18 oktober 2021 följande.

Koncernstyrelsen beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

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

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

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

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård m.fl. (S) och Thomas Ehrnström (V) enligt följande.

Vi välkomnar att Svenska Bostäder stärker allmännyttans ställning i Råcksta genom att bygga ca 114 hyresrätter nära centrala Vällingby. Det är också positivt att så pass många fyra- respektive enrummare planeras med tanke på dominansen av tvåor och treor i befintligt bostadsbestånd i Råcksta och Vällingby. Med tanke på den särskilda satsningen på mobilitet i projektet vill vi understryka vikten av att möjligheter till laddplatser skapas i en stor del av de 50 parkeringsplatser i Åregaraget eller Solursgaraget som ingår i det kommande servitutet. Det är beklagligt att projektet inte verkar kunna omfattas av det statliga investeringsstödet på grund av den stora andelen yta för lägenheter större än 35 respektive 70 kvm, vilket visar att reglerna behöver göras mer flexibla för att passa även storstädernas behov.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 14 september 2021 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 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.