

**Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2021/1078)**

## **AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder på fastigheten Skarabén 1, Hägersten**

Inriktningsbeslut

Hemställan från AB Stockholmshem

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.  
Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Skarabén 1, Hägersten inom detaljplaneområdet vid norra Folkparksvägen, till en total investeringsutgift om 301 mnkr godkänns.

**Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin** anför följande.

Ärendet

AB Stockholmshem har i september 2021 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet vid norra Folkparksvägen till en total investeringsutgift om 301 mnkr.

Projektet omfattar 111 hyresbostäder inom kv. Skarabén i stadsdelen Hägersten med fastighetsbeteckningen Skarabén 1. Hyresbostäderna är utformade efter SHIS:s (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm) funktionskrav och SHIS ska blockhyra alla lägenheter samt alla lokalytor.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB anser att projektet bidrar till kommunfullmäktiges bostadsmål med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i söderort. 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.

## 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 år 2010 arbetat mot målet om att bygga 140 000 bostäder till år 2030.

Detta projekt är i linje med bostadsmålen och omfattar 111 hyresbostäder inom kv. Skarabén. Hyresbostäderna är utformade efter SHIS funktionskrav och SHIS ska blockhyra alla lägenheter samt alla lokalytor. Idag utgörs fastigheten av ängsmark och en oanvänd grusplan som fungerar som en lagringsplats av diverse material. Projektet tillför fler bostäder till ett attraktivt område och skapar mer liv och rörelse på Folkparksvägen.

## Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem
2. Kalkyl (SEKRETESS enligt 19 kap. 1-3 §§ OSL)
3. Riskanalys
4. Protokollsutdrag AB Stockholmshem

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Skarabén 1, Hägersten inom detaljplaneområdet vid norra Folkparksvägen, till en total investeringsutgift om 301 mnkr godkänns.

Stockholm den 10 november 2021

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

*Hans Altsjö*

## Remissammanställning

### Ärendet

AB Stockholmshem föreslår som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och ägardirektiv, att bygga bostäder i Hägersten. I detta projekt tillförs bostäder i Solberga i Hägersten. Idag utgörs fastigheten av ängsmark och en oanvänd grusplan som fungerar som en lagringsplats av diverse material. Projektet tillför fler bostäder till ett attraktivt område och skapar mer liv och rörelse på Folkparksvägen. När fler människor flyttar in skapas också underlag för bättre service och större butiksutbud.

### Projektet

Projektet omfattar 111 hyresbostäder inom kv. Skarabén i stadsdelen Hägersten med fastighetsbeteckningen Skarabén 1. Hyresbostäderna är utformade efter SHIS:s (Stiftelsen Hotellhem i Stockholm) funktionskrav. SHIS ska blockhyra alla lägenheter och alla lokalytor.

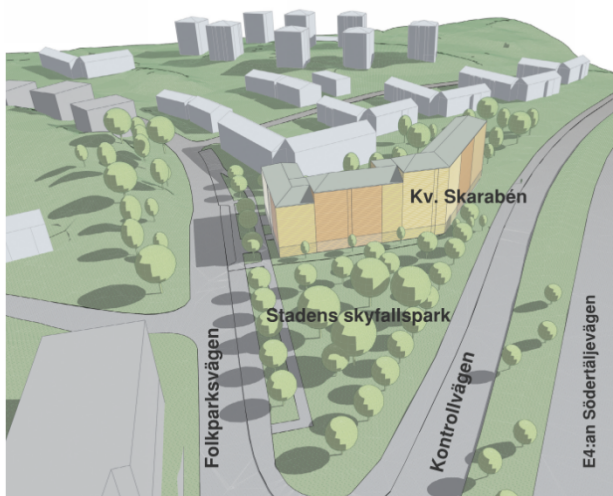
Projektet och dess gestaltning kommer att bidra till Stadens utvecklingsområde i Solberga. Förutom befintliga hyresbostäder, bostadsrätter, radhus, skolor, kontorsbyggnader, kommer Skarabén bidra med nya moderna hyresbostäder åt SHIS. Inom samma detaljplan ska Skanska bygga hotell och "long stay"-boende och byggnadsfirman Viktor Hanson kommer att uppföra bostadsrätter i sex stycken punkthus.

Skarabén utgörs av en ängsmark, med trädalléer som omringar fastigheten från två håll; Folkparksvägen och Kontrollvägen. Hela fastigheten är en naturlig lågpunkt och regnvatten från omkringliggande bebyggelser hamnar här idag. Grundvattnet ligger nära markytan.

Det går en fjärrvärmeledning rakt igenom hela fastigheten som måste flyttas vid en exploatering. Andra ledningar som behöver flyttas är en gasledning och en elledning samt två stycken fjärrvärmeventiler på norra delen av fastigheten.



*Markanvisad tomträtt till Stockholms hem (SHIS-bostäder). Hela detaljplanen omfattar SHEM, Skanska och byggnadsfirman Viktor Hanson*



*Gestaltningsskiss där också skyfallsparken är med*

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar.

Lägenheterna kommer att bli mellan 1 och 4 rum och kök, med stor andel två- och tre rumslägenheter. Det planeras också för lokalutrymme för SHIS reception, kontor och boskola, men också för cykelförråd.

#### Tidplan

Bolaget planerar för genomförandebeslut i slutet av 2023 i kommunfullmäktige samt byggstart under andra halvåret 2024.

## Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 301 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

## Risker

Bolaget har en riskreserv i budget. Tomten är en lågpunkt och det finns risker avseende utformning av dagvattenhanteringen som kan innebära att grundläggningen kan bli dyrare. Bolaget ser också risker avseende fasad- och fönsterlösningar på grund av trafikbuller samt föroreningar från intilliggande motorväg

## 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 Stockholms hems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Skarabén 1 inom detaljplaneområdet vid norra Folkparksvägen, till total investeringsutgift om 301 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Stockholms hems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Skarabén 1 inom detaljplaneområdet vid norra Folkparksvägen, till total investeringsutgift om 301 mnkr, godkänns.
2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

**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 bostadsmålet med ett värdefullt tillskott av hyresrätter i ett attraktivt läge i söderort. 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 Stockholmshem 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.