

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 Stockholms hems nyproduktion av bostäder på fastigheten Skarabén 1, Hägersten

Förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

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

B. 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 en total investeringsutgift om 301 mnkr godkänns.

2. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

AB Stockholms hem 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 (Stiftelse hotellhem i Stockholm) funktionskrav och SHIS ska blockhyra alla lägenheter samt alla lokalytor.

Stadsledningskontoret och koncernledningen 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.

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 Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Projektet för detta inriktningsbeslut är beläget i Hägersten. Stockholmshem erhöll 2019 en markanvisning om cirka 165 lägenheter för den aktuella platsen. I del av Skarabén 1 har det bestämts att Stockholms stad ska angöra en skyfallspark. Därefter har volymen på projektet justerats ner till 111 lägenheter.

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, som omfattar cirka 111 lägenheter samt lokaler till en total investeringsutgift om 301 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 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 (Stiftelse 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.

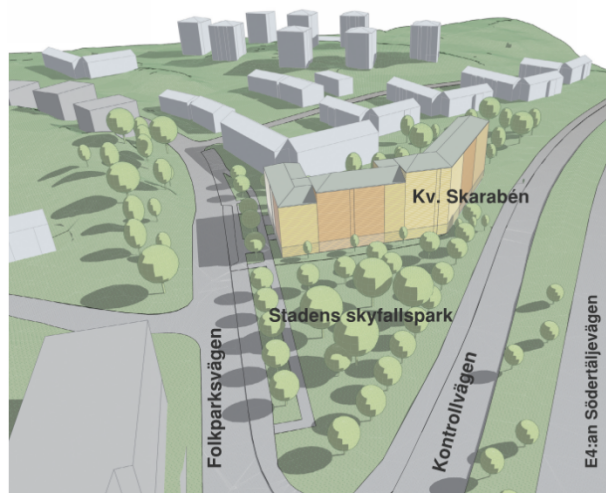
Det går en fjärrvärmeledning rakt igenom hela fastigheten som måste flyttas vid en exploatering. Andra ledningar som behöver flyttas är en gasledning och en elledning samt två stycken fjärrvärmeventiler på norra delen av fastigheten.



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

Stockholms Stadshus AB

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



Gestaltningsbild 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 treumslägenheter. 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

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 ett attraktivt läge i söderort. Därför kommer det också att finnas en efterfrågan på de lägenheter

Stockholms Stadshus AB

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

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.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Stockholmshem
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Riskanalys
4. Protokollsutdrag AB Stockholmshem

Stockholms Stadshus AB

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2021-10-04
Krister Schultz, Vice VD	2021-10-04