

Handläggare: Emilia Lindrot
E-post: emilia.lindrot@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 209

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder i del av Västberga 1:1, Rosenstenen i Solberga

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i Rosenstenen som omfattar 136 lägenheter, till en total investeringsutgift om 295 mkr (inklusive investeringsbidrag) alt 368 mkr (utan investeringsbidrag) inkl. moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. VD får i uppdrag att, under förutsättning att kommunfullmäktiges godkännande av projektbeslutet, teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknikavdelningen

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 295 mkr alt 368 mkr i nyproduktion av 136 lägenheter i lameller med tillhörande markparkering inom konceptet Stockholmshusen på två ytor i stadsdelen Solberga.

Planen för lägenheterna vid Folkparksvägen i Solberga ligger i anslutning till Stockholmshems redan pågående projekt Karneolen samt vid Stockholmshems bestånd vid Sulvägen.

Detaljplanen bedöms kunna antagas av kommunfullmäktige under Q4 2019, och vinna laga kraft Q1 2020 såvida den inte överklagas. Produktionen beräknas startas kort efter laga kraft.

Med beräknad produktionskostnad och med förväntade hyresnivåer samt normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Solberga bedöms projektet uppnå ett positivt resultat.

Bakgrund

Med ambition att effektivisera planerings- och byggprocessen gav kommunfullmäktige 2015 Stockholmshem, Svenska Bostäder, Familjebostäder, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i uppgift att arbeta fram ett koncept för nya bostäder. Arbetet resulterade i Stockholmshusen, hållbara, välritade och välbyggda hyresrätter som kan byggas snabbare, effektivare och med lägre byggkostnader. Målet med Stockholmshusen är att till 2020 bidra med 3 500 - 5 000 bostäder.

Exploateringsnämnden beslutade 2017-11-09 att anvisa AB Stockholmshem 80 lägenheter i Solberga på del av Västberga 1:1 intill befintlig fastighet Rosenstenen. Vidare beslutade exploateringsnämnden att anvisa ytterligare mark i Solberga, på del av Västberga 1:1 intill fastighet Snabelskon, till Stockholmshem.

Enligt Stockholmshems arbetsordning ska inriktningsbeslut om investeringar överstigande 300 Mkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Investeringsbeslut överstigande 50 Mkr ska anmälas till styrelsen för Stockholms Stadshus AB i samband med nästkommande tertiärrapport.

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 295 mkr alt 368 mkr i nyproduktion av 136 hyreslägenheter med tillhörande markparkering i stadsdelen Solberga. Stockholmshem avser att söka investeringsbidrag för detta projekt. Eftersom det finns viss osäkerhet kring investeringsbidragen tillämplighet i projektet, upphandling och kommande förhandlingar finns det alternativa vägar för bolaget. Två värderingsberäkningar bifogas denna handling, en baserad på investeringsstöd och en utan stöd.

Planförslaget har goda förutsättningar att ge ett tillskott av nya bostäder i ett område med goda boendekvaliteter. Den föreslagna bebyggelsen kan inordnas i befintlig bebyggelsestruktur samtidigt som den föreslås utgöra ett modernt tillägg i anslutning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.



Nuläge

Planområdena omfattar ca 8 700 kvm och ligger utmed Folkparksvägen (observera två markytor) i Solberga. Område 1 gränsar till Stockholmshems pågående nyproduktion Karneolen (i väst), till Stockholmshems befintliga bostadsområde (i syd), till Stockholmshems kontor och panncentral (i norr) och till befintlig bebyggelse (i öst). Mot sydöst avgränsas planområdet av en gång- och cykelväg som kopplar samman Folkparksvägen med Kristallparken. Område 2 gränsar i norr och i väst till Stockholmshems befintliga bostadsbestånd. I söder möter området en gångbro och mitt emot, på andra sidan Folkparksvägen, finns Stockholmshems bostadshus och en förskola.

Planområdena består idag av allmän platsmark med kuperade skogsbackar och berg i dagen.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Stockholmshem att bebygga ytorna utmed Folkparksvägen med 136 hyreslägenheter.

Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med god tillgång till kollektivtrafik och service. Bebyggelseutformningen ska bidra till en god helhetsmiljö och bostäderna ges goda boendekvaliteter.

Åtgärder

Stockholms stad är markägare för de områden som föreslås för Stockholmshems bebyggelse och marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Bebyggelseförslaget för område 1 innebär lameller om fyra huskroppar utmed Folkparksvägen samt två hus utmed Kristallvägen. Sammanlagt innehåller område 1 ca 100 lägenheter. Planen innehåller också nya markparkeringar, dels på en grönyta utmed en del av Kristallvägen och dels öster om gång- och cykelvägen mot Kristallparken. Cykelparkering avses lösas inom tomtmark.



Situationsplan för område 1 av Rosenstenen.

Det befintliga gång- och cykelstråket sydöst om planområdet flyttas något öster ut, men bibehålls grönt.

Bebyggelseförslaget för område 2 innebär lameller om tre huskroppar utmed Folkparksvägen. Sammanlagt innehåller område 2 ca 40 lägenheter. Planen innehåller också en ny markparkering. Cykelparkering planeras ske inom tomtmark.



Situationsplan för område 2 av Rosenstenen.

Lägenhetsfördelningen innebär övervägande 2:or och 3:or, vilket också stämmer väl överens med StockholmsHems marknadsanalys. Lägenhetssammansättningen för de två delområdena ser i dagsläget ut enligt följande. Område 1 redovisas överst och därefter följer område 2.

Lgh-fördelning	Antal	Procent	BOA, m ²
1 RoK	6	6%	210
2 RoK	38	40%	1578
3 RoK	28	30%	2238
4 RoK	22	23%	1975
5 RoK	0	0%	0
Totalt	94		6001

Lgh-fördelning	Antal	Procent	BOA, m ²
1 RoK	3	7%	111
2 RoK	12	29%	660
3 RoK	24	57%	1884
4 RoK	3	7%	267
5 RoK	0	0%	0
Totalt	42		2922

Lägesbaserat parkerings-tal för bil föreslås vara 0,4 som utgångspunkt, en rabatt på 25 % bör kunna uppnås med mobilitetstjänster. P-tal för cykel är 4 platser/100 kvm bostad BTA.

Möjligheter för rening och fördröjning kommer att behöva ordnas inom kvarteren. LOD inom kvartersmark är t ex stuprörsutkastare till gräsytor och regnbäddar.

Tidplan

Beslut om start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden 2018-06-21.

Detaljplanen bedöms kunna antagas av kommunfullmäktige under Q4 2019, och vinna laga kraft Q1 2020 om den inte överklagas. Byggstart förväntas så snart planen vunnit laga kraft och transformatorstationen på Kristallvägen är flyttad och busshållplatsen på Folkparksvägen är anlagd.

Ekonomi

Totalt kostnadstak för projektet är beräknad till 365 mnkr inkl. moms och 5% budgetreserv.

En ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningarna, bilaga 1 (SEKRETESS) samt bilaga 2 (SEKRETESS).

Risker

1. Risk för förseningar p.g.a. överklaganden.
2. Risk för förseningar av exploateringsarbeten i form av anläggande av ny transformatorstation.
3. Risk för förseningar av exploateringsarbeten i form av flytt av tillfällig busshållplats.

Bilaga

1. Bilaga 1, Värderingsberäkning inkl. investeringsstöd 2018-11-15, SEKRETESS
2. Bilaga 2, Värderingsberäkning 2018-11-15, SEKRETESS