



**Styrelseärende
Styrelsen 2019-12-05
Ärende 10**

Handläggare:
Malin Klåvus
Telefon: 08-508 37 172
Jenny Borgudd
Telefon: 010-452 21 24

Till styrelsen

Inriktningsbeslut, nyproduktion av studentbostäder i östra Hagastaden

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av 338 studentbostäder samt lokaler/kontor i bottenvåning i östra Hagastaden till en total investeringsutgift om 536 mnkr inklusive moms godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av 338 studentbostäder samt lokaler/kontor i bottenvåning till en total investeringsutgift om 536 mnkr inklusive moms.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.

Vällingby den 20 november 2019

Åsa Steen
tf VD

Sammanfattning

I ett stads- och parknära läge i den östra delen av Hagastaden tillskapar Svenska Bostäder 338 studentbostäder samt lokaler/kontor i bottenvåning. Målet med projektet är att bygga yteffektiva studentbostäder med hög arkitektonisk kvalitet och framsynta hållbarhetslösningar. Projektets omfattning innebär ett betydande bidrag till stadens mål om antal nyproducerade lägenheter. Den totala investeringsutgiften för nyproduktion beräknas till 536 mnkr inklusive moms. Ett omfattande detaljplanearbete pågår och samråd är planerat till första kvartalet 2020. Byggstart planeras till 2023.

Bakgrund

Hagastaden är Stockholms och Solnas gemensamma stadsutvecklingsprojekt som i stort innebär att städerna växer samman genom en överdäckning av E4/E20 och Värtabanan. Sammantaget kommer området att inrymma cirka 50 000 arbetsplatser och cirka 6 000 nya bostäder, varav hälften i Stockholms stad.

Svenska Bostäder fick i mars 2018 en markanvisning i östra Hagastaden för cirka 300 studentbostäder och lokaler i bottenvåning. Kvarteret delas med Micasa, som bygger vård- och omsorgsboende.

I östra Hagastaden, Norrtull där vår markanvisning är, finns den tidigare entrén och tullen till Stockholm från norr och den historiska stenstaden möter här Nationalstadsparken. Området är idag ett hårt trafikerat och svårframkomligt stadsrum. Utbyggnaden av Norra länken och överdäckningen innebär att trafiken i ytläget vid Norrtull minskar vilket möjliggör stadsutveckling på platsen. Norrtull, som en del av Hagastaden, ska utvecklas till en sammanhållen stadsmiljö med tydliga och trygga kopplingar till Nationalstadsparken, institutionsområden inom Vetenskapsstaden i Solna samt övriga delar av Hagastaden. Platsen har ett fantastiskt läge samtidigt som byggnation på platsen är komplex.

Mål

Svenska Bostäders mål med projektet är att bygga yteffektiva bostäder till 300 studenter. Bostäderna ska ha hög arkitektonisk kvalitet och framsynta hållbarhetslösningar till rimlig hyra. I och med detta arbetar Svenska Bostäder aktivt för och bidrar till Stadens mål avseende antal nyproducerade lägenheter. Från år 2020 är Svenska Bostäders mål att bygga 500 lägenheter per år.

Svenska Bostäders övergripande mål är att vara bäst på hyresrätt i Stor-Stockholm, att skapa hållbara och trygga boendemiljöer, att bygga nytt, mycket och bra samt att vara lönsamma. Projektet ligger i linje med målen och processen och resultatet hittills medger en rationell produktion och förvaltning liksom hantering av hållbarhetsfrågorna. Ett särskilt fokus rör digitalisering och ambitionen är att projektet ska vara Svenska Bostäders första smarta och uppkopplade hus.

Geografiskt område

Projektet ligger inom östra delen av stadsutvecklingsområdet Hagastaden. Området gränsar till Solna kommun och delar av detaljplanen ligger idag inom grannkommunen vilket gör att en kommungränsjustering måste ske. Vårt kvarter gränsar till Norra länken, vilket ställer särskilda krav på bland annat grundläggning. Platsen utgörs idag av vägar och upplag och kommer genomgå en stor omvandling. Studentbostadsprojektet ligger också mycket strategiskt i förhållande till KTH, Karolinska Institutet, Stockholms Universitetet och Handelshögskolan.



Stadskarta med projektets plats ungefärligt markerad med rosa oval, precis intill kommungränsen till Solna, inom stadsdelen Vasastaden.



Flygfoto med markanvisat område markerad med vit streckad linje. Wennergren center till vänster i bild och Brunnsviken längst ned. (Bild: Link arkitektur).

Detaljplan

Ett omfattande detaljplanearbete pågår och samråd är planerat till första kvartalet 2020. I och med detaljplanen för östra Hagastaden tillskapas cirka 600 bostäder, kontor och lokaler, förskola samt skola (åk 6-9 och gymnasium). Det planeras även för allmänna parker, gång- och cykelstråk och vägar. De befintliga tullhusen, som ägs och förvaltas av Stadsholmen, ska bevaras och platsen runt dessa ska utvecklas. Delar av planområdet ligger inom både riksintresset för Stockholms innerstad och riksintresset för Nationalstadsparken. Detta läge ställer krav på särskilt god anpassning till platsen och utförande med mycket hög arkitektonisk

kvalitet. Planområdet kommer även efter ombyggnation av stora trafikleder att vara utsatt för höga bullernivåer, bland annat från Sveavägen som Svenska Bostäders projekt gränsar till, vilket ställer särskilda krav på nytillkommande bebyggelse.

Projektet

Svenska Bostäders studentprojekt utgör en vacker fond mot Tullhusplatsen och Sveavägen. Byggnaden är i huvudsak utformad i vackert tegel i tre nyanser. I nuvarande förslag ryms 338 studentbostäder samt kontor, lokaler och tillhörande bostadskomplement i bottenvåningen.

Projektet innehåller ett varierande utbud av boende baserat på olika behov och önskemål som vi ser att studenter har idag. Bostäderna är fördelade på 260 traditionella ettor, 13 tvåor samt kollektivboende för cirka 66 studenter. Kollektivlägenheterna består av 5-6 enskilda rum med badrum samt gemensamt kök och vardagsrum. Studier visar att det finns en efterfrågan på gemensamt boende som delas med några få andra. Denna boendeform är en förutsättning för att klara bullerkraven mot Sveavägen.

Staden har krav på lokaler i bottenvåningen vilket inte bara bidrar till stadskvaliteter i stort utan skapar även mervärden för våra egna hyresgäster. Här planeras för bland annat café mot det nya torget, gym och minilivs mot Sveavägen samt ett par kontor mot lokalgatan i öst. Projektet har två små innergårdar, Svenska Bostäder disponerar den södra samt del av den norra. Storleken och solinstrålningen på dessa är begränsad varför studenterna också har tillgång till två takterrasser som uppfyller behovet av kvalitativa umgänges- och vistelseytor med gott om solljus.

Projektet har utsetts till pilot inom digitalisering i syfte att Svenska Bostäders resurser ska kunna användas mer effektivt samt att bidra till att uppnå våra verksamhetsmål. Exempel på detta är "smarta/uppkopplade hus", BIM som är digitala modeller av byggnadsverk i samhällsbyggandet, smarta lås, delningstjänster kopplat till hållbarhet och appar som på annat sätt förenklar boendet.



Svenska Bostäders föreslagna studentbostäder sett från Sveavägen med projektet mot norr. (Bild: Lindberg Stenberg Arkitekter)

Arbetsätt

Kvarteret och dess volymkomposition har arbetats fram av Stadsbyggnadskontoret. Därefter har Svenska Bostäder och Micasa genomfört parallella arkitektuppdrag för att komma fram till bästa uppdelning av kvarteret samt utgångspunkter för gestaltningen som sedan har utvecklats. Arbetet har fokuserat på att få fram en rationell genomförbar produkt som klarar de hållbarhetskrav vars grund läggs i detta tidiga skede, samt att skapa en vacker byggnad där människor kommer att trivas.

Inom Svenska Bostäder drivs arbetet av enheten Tidiga Skeden i tätt samarbete med en intern projektgrupp där nyckelroller från distrikt Innerstaden och huvudkontoret ingår.

Hållbarhet

Svenska Bostäders mål för nybyggnation är Miljöbyggnad Silver. Huset projekteras för en maximal energianvändning på 55 kWh/kvm och år, vilket är ett av stadens miljökrav. Detta har inneburit arbete med byggnadens form och fönster som påverkar energianvändningen, solvärmelast och dagsljus. Byggnaden kommer bland annat förses med solcellsanläggning och spillvattenvärmeväxlare.

Andra hållbarhetsaspekter som vi arbetat med har resulterat i att vi förser taken med sedum. En annan aspekt innebär att vi arbetar med ett generöst cykeltal på 1,5 plats per lägenhet och att parkeringarna är lätta att nå genom placering i anslutning till respektive trapphus.

Under arbetets gång stäms material och produkter löpande av mot Byggvaru-bedömningen för att arbeta mot sunda och giftfria miljöer.

Risker

Risker som kan försena, fördyra eller komplicera projektet är bland annat närheten till Norra länken och eventuella förändrade buffertzoner till denna. Staden för dialog med Trafikverket och en riskutredning har tagits fram som visar att nuvarande placering av byggnad inte påverkar vägtunneln. Komplicerad grundläggning med trånga mått mellan stadens gator och ledningar kan också komplicera och eventuellt öka kostnaderna för projektet. Flytt av Sveavägen är ytterligare en risk där staden behöver komma överens med fastighetsägarna vilket kan försena projektet och innebära eventuellt ökade kostnader. Närheten till Nationalstadsparken utgör också en risk, förhoppningen är att aspekten är hanterad genom extra höga krav på anpassning till platsen och arkitektonisk kvalitet. Projektet är förankrat med stadsbyggnadskontoret, utifrån utfallet i samrådsprocessen kan det dock komma att behöva bearbetas. En annan risk kopplad till detaljplaneprocessen är en utdragen överklagandeprocess som kan förskjuta tidplanen.

Tidplan

Detaljplanen startade i april 2018 och beräknas antas 2021 och förväntas vinna laga kraft ett år senare. Produktionsstart är beräknat till år 2023.

Ekonomi

Investeringen omfattar 536 mnkr. Utförligare information finns i **Bilaga 1**.

Byggkostnadskalkyler tas fram efterhand som projekteringen fortskrider varefter justeringar och alternativ kan arbetas fram.

Beredning

Ärendet har beretts av Svenska Bostäders enhet för Tidiga skeden med stöd av Nybyggnadsenhetens kalkylator, samtliga tillhörande avdelningen för Fastighetsutveckling.

Rapportering

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som Stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler.

Stadens projektstyrningsmetod har anpassats till bolagets verksamhet. Det innebär att investeringsprojekt överstigande investeringsutgift om 300 mnkr ska följa viss beslutsordning.

Inriktningsbeslut ska fattas av bolagets styrelse för att sedan beslutas i koncernstyrelse och kommunfullmäktige. När beslut ska ske i bolagets styrelse initieras av projektledningen och samordnas med Stadshus AB genom fastighetsutvecklingschefen.

Vartefter projektet fortskrider och byggnation planeras inledas ska genomförandebeslut fattas vilket följer samma beslutsordning och rutin som vid inriktningsbeslut. Efter projektets färdigställande ska slutredovisning ske vilket även det följer tidigare nämnd ordning.

Bolaget avser att kontinuerligt återkomma till styrelse och koncernledning med lägesredovisningar i den sedvanliga ekonomirapporteringen.

Bolagets analys och bedömning

Svenska Bostäder kan med projektet i östra Hagastaden tillskapa cirka 340 rationella studentbostäder i en vacker byggnad i ett attraktivt och kollektivnära område. Projektet ska klara hållbarhetskrav och vara ett bostadshus där människor kommer att trivas. Projektet bidrar till bolagets och stadens mål gällande nyproduktion av bostäder.

Bilaga

Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
