

Utlåtande Rotel I, Rotel III (Dnr KS 2020/1328)

AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Instrumentet 5 i Örnbergs industriområde, Hägersten

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Instrumentet 5 i Örnbergs industriområde, Hägersten, med en investeringsutgift om 405 mnkr godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår att bygga bostäder samt lokaler på egen mark inom Örnbergs industriområde i Hägersten. I det projekt som föreslås i detta ärende ersätts befintlig bebyggelse med cirka 100 nya hyresrätter samt kommersiella lokaler. Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med tillgång till kollektivtrafik och service. Den nya bebyggelsen ingår i ett storgårdskvarter som delas med andra byggaktörer. Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utarbetas under fortsatta detaljplanarbetet.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Det är glädjande att AB Stockholmshem bidrar med cirka 100 nya hyresrätter till utvecklingen av Örnbergs industriområde. Industriområdet ska bli en funktionsblandad stadsmiljö där merparten av den befintlig bebyggelsen ersätts med 700-1200 nya bostäder, nya förskolor och kommersiella verksamheter.

I planområdet ingår även en överdäckning av Örnbergs tunnelbanestation med syfte att tillföra mer bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Stadsutvecklingen ska stärka Örnbergs centrum som målpunkt och utveckla stadskvaliteter i gaturummen i området, samt stärka kopplingen mellan Örnberg, Axelsberg och Mälaren.

Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med tillgång till kollektivtrafik och service. Bebyggelsen ingår i ett storgårdskvarter som delas med andra byggaktörer.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem, Örnbergs industriområde
2. Kalkyl (SEKRETESS enl 19 kap. 1-3 §§ offentlighets- och sekretesslagen)
3. Protokollsutdrag AB Stockholmshem, Örnbergs industriområde

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Instrumentet 5 i Örnbergs industriområde, Hägersten, med en investeringsutgift om 405 mnkr godkänns.

Stockholm den 3 februari 2021

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Remissammanställning

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i bolagets arbete att uppfylla stadens bostadsmål och dess ägardirektiv, att bygga bostäder samt lokaler på egen mark inom Örnbergs industriområde i Hägersten.

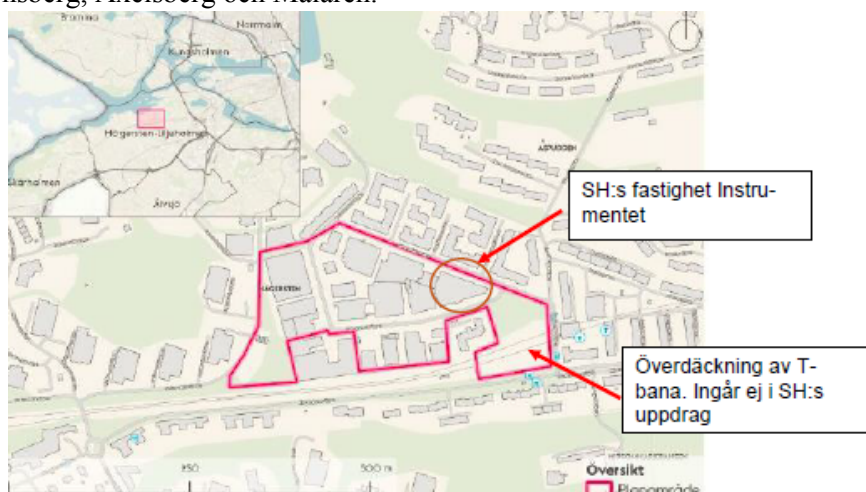
Projektet

Projektet är en del av planområdet för Örnbergs industriområde i Hägersten och gränsar till Aspudden. Industriområdet är i huvudsak privatägt, genom Riksbyggen, Genova, Vincero, Corem och AB Stockholmshem, och är idag bebyggt med småindustrier och kontor.

Detaljplanen syftar till att utveckla Örnbergs industriområde till en funktionsblandad stadsmiljö genom att ersätta merparten av befintlig bebyggelse med 700-1200 nya bostäder, nya förskolor och kommersiella verksamheter.

I planområdet ingår även en överdäckning av Örnbergs tunnelbanestation med syfte att tillföra mer bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.

Stadsutvecklingen ska stärka Örnbergs centrum som målpunkt och utveckla stadskvaliteter i gaturummen i området, samt stärka kopplingen mellan Örnberg, Axelsberg och Mälaren.



Bilden visar planområdet och projektets lokalisering inom Örnbergs industriområde i Hägersten.

Genom projektet tillförs cirka 100 nya hyresrätter samt kommersiella lokaler. Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med tillgång till kollektivtrafik och service. Bebyggelsen ingår i ett storgårdskvarter som delas med andra byggaktörer. Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utarbetas under fortsatta detaljplanearbetet. Bilparkering ska lösas i garage på kvartersmark.

Tidplan

Detaljplanearbetet beräknas antas första kvartalet 2022, för att senare vinna laga kraft. Tidplan med utbyggnadsordning kommer att tas fram under planprocessen. Preliminär produktionsstart för projektet är planerad till slutet av 2022.

Ekonomi

Total produktionsutgift beräknas till 405 mnkr enligt förutsättningarna i bilaga 2 till utlåtandet (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

Överdäckningen av Örnbergs tunnelbanestation ingår inte i AB Stockholms shems projekt. Det finns dock risker kopplade till överdäckningen som kan försena, fördyra eller komplicera projektet. Det gäller bl.a. olika frågor om konstruktionsutförande och hur överenskommelser och gränsdragningar ska se ut mellan staden, regionen och övriga inblandade parter. Det kan också behövas kompletterande projekteringar på grund av överklaganden.

AB Stockholmshem lyfter även fram att det finns en möjlig risk för föroreningar i området och i befintlig byggnation, vilket kan vara dyrt och komplicerat att sanera.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 16 december 2020 följande.

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

1. Inriktningen för AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Instrumentet 5 i Örnbergs industriområde, Hägersten, med en investeringsutgift om 405 mnkr godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder inom fastigheten Instrumentet 5 i Örnbergs industriområde, Hägersten, med en investeringsutgift om 405 mnkr godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 16 oktober 2020 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggande, och kan konstatera att Örnberg även idag har en funktionsblandad stadsmiljö med bostäder och service.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet är godtagbart utifrån dess volym, och att det är en lämplig komplettering till bolagets befintliga bostäder kring Hägersten och Liljeholmen. Bostäderna tillkommer i ett område som har god tillgång till både fin natur med närhet till Mälaren och goda kommunikationer genom bl.a. tunnelbana. Projektet bidrar till en positiv utveckling av Örnbergs industriområde.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra liknande bostadsprojekt. Den beräknade hyresnivån för bostäderna bedöms utifrån förutsättningarna som rimlig.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, och i projektet ska också olika gränsdragningsfrågor lösas mot både andra fastighetsägare och andra inblandade

parter. I enlighet med detta behöver projektet fortsätta att säkerställa produktions- och driftskostnader samt erhålla hyresnivåer inför kommande genomförandebeslut.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt stadens investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.