

Handläggare: Mia Levedahl
E-post: mia.levedahl@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 214

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområde Örnsbergs Industriområde, i stadsdelen Hägersten

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningen för program och projektram om 405 mnkr inkl moms avseende projektet Instrumentet 5 inom detaljplaneområdet Örnsbergs industriområde i Hägersten godkänns.
2. VD får i uppdrag att teckna behövliga avtal rörande projekt Instrumentet.
3. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktning för program och projektram om 405 mnkr inkl. moms avseende projekt Instrumentet

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 405 mnkr i nyproduktion av ca 100 lägenheter samt kommersiella lokaler inom Stockholmshems fastigheten Instrumentet 5 som utgör en del av planområdet Örnbergs industriområde i Hägersten.

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.

Detaljplanen bedöms kunna antagas av kommunfullmäktige under Q1 2022, och vinna laga kraft Q2 2022 om den inte överklagas. Tidplan med utbyggnadsordning för de olika byggprojekten kommer att tas fram under planprocessen. Preliminär byggstart för bostäderna är planerad till Q4 2022.

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

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktiges budget är det långsiktiga målet bygga cirka 140 000 nya bostäder fram till 2030 och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Stockholmshem har en målsättning att bygga ca 600 lägenheter/år.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i december 2019 en startpromemoria att påbörja planläggning för att utveckla Örnbergs Industriområde till en funktionsblandad och väl integrerad stadsmiljö med bostäder, verksamheter och offentlig service.

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 tertialrapport.

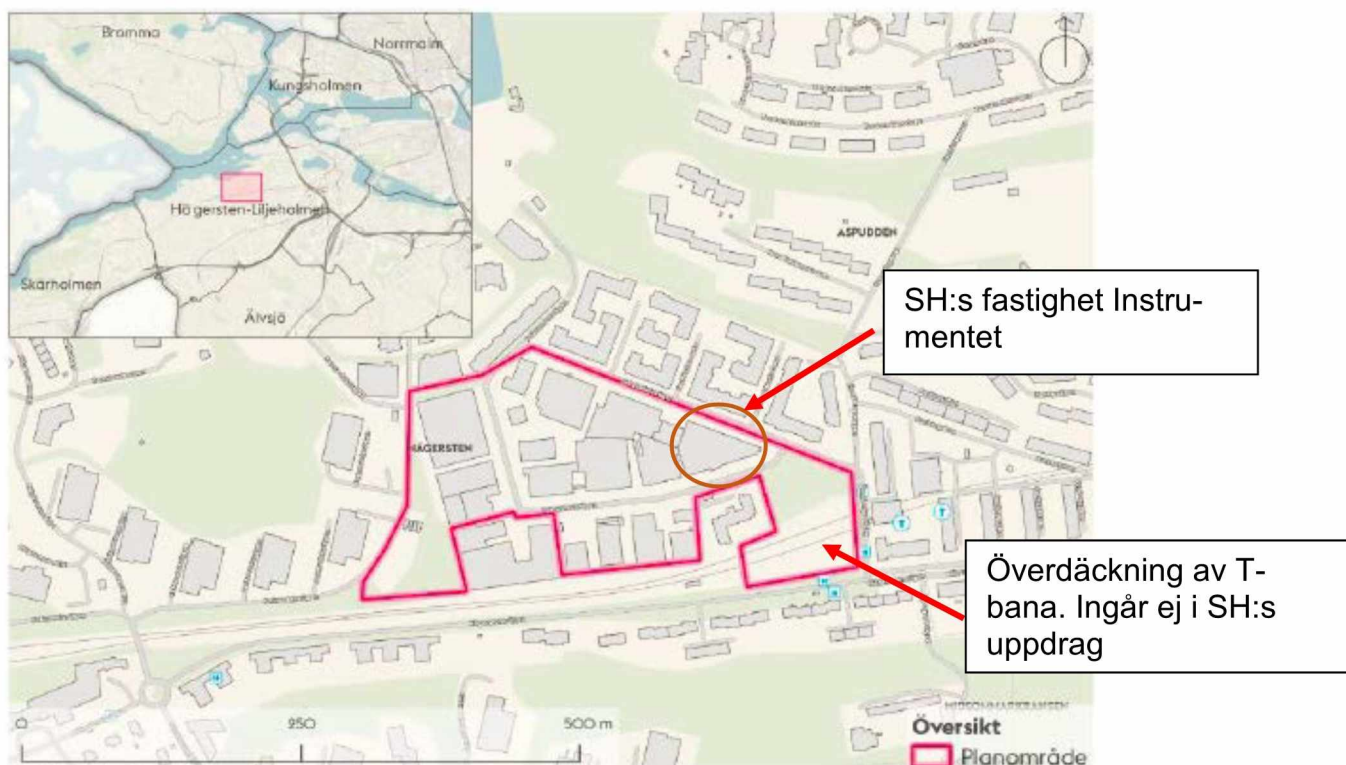
Stockholmshem förvärvade 2013 fastigheten Instrumentet 5 med avsikt att, i enlighet med stadens utveckling av området, bebygga fastigheten med bostäder. Fastigheten har i dag 7 st lokaler med totalt 4280 kvm LOA och är fullt uthyrd. Samtliga hyresgäster ha skrivit på en överenskommelse om avstående från besittningsskydd.

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 405 mnkr i nyproduktion av ca 100 lägenheter och kommersiella lokaler inom planområdet Örnbergs Industriområde i Hägersten.

Nuläge

Planområdet ligger i stadsdelen Hägersten och gränsar till Aspudden. I planområdet ingår en överdäckning av Örnbergs tunnelbanestation. Örnbergs Industriområde är i huvudsak privatägt, genom Riksbyggen, Genova, Vincero, Corem och Stockholmshem, och är idag bebyggt med småindustrier och kontor. Fastigheten Pincetten 1 samt intilliggande naturmarkskulle är markanvisade till Hefab under 2017.



Planområdets läge i staden

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Stockholmshem att investera 405 mnkr i ca 100 hyreslägenheter samt kommersiella lokaler. Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med tillgång till kollektivtrafik och service. Bebyggelseutformningen ska bidra till en god helhetsmiljö och bostäderna ges goda boendekvaliteter.

Åtgärder

Stockholmshem har äganderätt för kvarteret Instrumentet 5, som föreslås för ny bebyggelse

Det nya kvarteret beräknas inrymma ca 100 lägenheter samt kommersiella lokaler. 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.

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

Tidplan

Detaljplanen bedöms kunna antagas av kommunfullmäktige under Q1 2022, och vinna laga kraft Q2 2022 om den inte överklagas. Tidplan med utbyggnadsordning för de olika byggprojekten kommer att tas fram under planprocessen. Preliminär byggstart för bostäderna är planerad till Q4 2022.

Ekonomi

Total projektram är beräknad till 405 mnkr inkl. moms.

En ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1 (SEKRETESS).

Risker

1. Risk för förseningar och kompletterande projekteringar p.g.a. överklaganden.
2. Risk att staden inte kommer överens med Stockholms Läns Landsting (SLL) om överdäckningskonstruktionens och övriga utformningsfrågor. Detta riskerar att tidsplanen inte hålls.
3. Det finns en identifierad risk för föroreningar i området och i byggnaden, vilka kan vara dyra och komplicerade att sanera.

Bilaga

1. Bilaga 1 Investeringskalkyl dat 2020-10-05 (Sekretess)