

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 Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområde Örnbergs Industriområde, Hägersten

Förslag till beslut

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

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

Sammanfattning

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.

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

AB Stockholmshem förvärvade 2013 fastigheten Instrumentet 5 i Örnbergs industriområde med avsikt att, i enlighet med

stadens utveckling av området, bebygga fastigheten med bostäder. Fastigheten har i dag sju lokaler om totalt cirka 4 300 kvm och är fullt uthyrd. Samtliga hyresgäster har skrivit på en överenskommelse om avstående från besittningsskydd.

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. Bilparkering ska lösas i garage på kvartersmark.

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.

Investeringskalkylen anger ett positivt resultat, men projektet bedöms behöva fortsätta säkerställa både produktions- och driftskostnader samt erhållna hyresnivåer inför kommande genomförandebeslut.

Bakgrund

Stockholms stad har höga ambitioner när det gäller stadens utbyggnad. Det långsiktiga målet 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.

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

AB Stockholmshem har sedan tidigare drygt 5000 bostäder i och kring Hägersten och Liljeholmen. Bolaget förvärvade 2013 fastigheten Instrumentet 5 i Örnbergs industriområde med avsikt att, i enlighet med stadens utveckling av området, bebygga fastigheten med bostäder. Fastigheten har i dag sju lokaler om totalt cirka 4 300 kvm och är fullt uthyrd. Samtliga

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

hyresgäster har skrivit på en överenskommelse om avstående från besittningsskydd.

AB Stockholms hem har den 8 oktober 2020 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna inriktningen av bolagets nyproduktion av bostäder inom fastigheten instrumentet 5, Hägersten, med en investeringsutgift om 405 mnkr. Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt stadens investeringsregler, varför ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och Stadsledningskontoret.

Ärendet

AB Stockholms hem 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

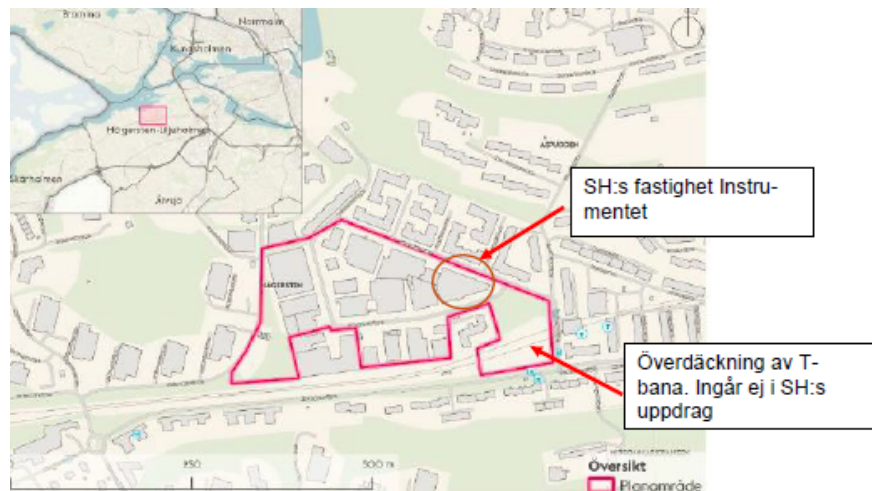
Projektet är en del av planområdet för Örnbergs industriområde i Hägersten och gränsar till Aspudden. Industriområdet är i huvudsak privatägt, genom Riksbyggen, Genova, Vincero, Corem och AB Stockholms hem, och är idag bebyggt med småindustrier och kontor.

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.

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



Bilden visar planområdet och projektets lokalisering inom Örnsbergs 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 detaljplanarbetet. Bilparkering ska lösas i garage på kvartersmark.

Tidplan

Detaljplanarbetet 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 (sekretess). Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat.

Risker

Överdäckningen av Örnsbergs tunnelbanestation ingår inte i AB Stockholms hems projekt. Det finns dock risker kopplade till överdäckningen som kan försena, fördyra eller komplicera projektet. Det gäller bl.a. olika frågor om konstruktionsutformning 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.

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

Bolaget 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.

Synpunkter och förslag

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.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmskem, Örnbergs industriområde
2. Kalkyl (SEKRETESS)
3. Protokollsutdrag AB Stockholmskem, Örnbergs industriområde

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Vd	2020-11-30
Krister Schultz, Vvd	2020-11-30