

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 i Mariehäll 1:10



Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation i Mariehäll 1:10 som omfattar 156 lägenheter, ett LSS-boende med 5 lägenheter, samt kompletterande lokaler till en total investeringsutgift om 471 mnkr 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

Linus Johansson
Tf VD

Patrik Andersson
Avdelningschef Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 471 mnkr i nyproduktion av 156 lägenheter, ett LSS-boende med 5 lägenheter, samt 6 lokaler längs Karlsbodavägen inom fastigheten Mariehäll 1:10.

I Mariehäll pågår i enlighet med översiktsplanen en omvandling från industri till bostäder. Ett nytt planförslag för Mariehäll 1:10 och Archimedes 1 har tagits fram i syfte att utveckla nya bostäder och en kvalitativ boendemiljö. Bebyggelseutformningen ska bidra till en god helhetsmiljö och bostäderna ges goda boendekvaliteter.

Detaljplanen bedöms att beslutas av kommunfullmäktige under Q2 2018. Byggproduktion kan tidigast starta Q4 2018.

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

Bakgrund

I Vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – pekar Stockholms stad ut ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och är en levande stad där alla kan bo.

Enligt kommunfullmäktiges budget är det långsiktiga målet bygga cirka 140 000 nya bostäder fram till 2040, och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Stockholmshem ska därför successivt dubblera sin nyproduktionstakt till år 2019 till ca 1000 byggstartade lägenheter/år.

2009 påbörjade Stockholms Stad ett programarbete för Ulvsunda industriområde och södra Mariehäll för omvandling från industri till ett blandat område med bostäder och verksamheter. Detaljplanen för bostäder i Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 har brutits ur det vilande programarbetet för Ulvsunda Industriområde.

Mariehäll 1:10 ägs av staden och del av fastigheten markanvisades till AB Stockholmshem för ca 150 lägenheter av exploateringsnämnden 2014-04-03.

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.

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 471 mnkr i nyproduktion av 156 hyreslägenheter, ett LSS-boende med 5 lägenheter, samt 6 lokaler längs Karlsbodavägen inom fastigheten Mariehäll 1:10.

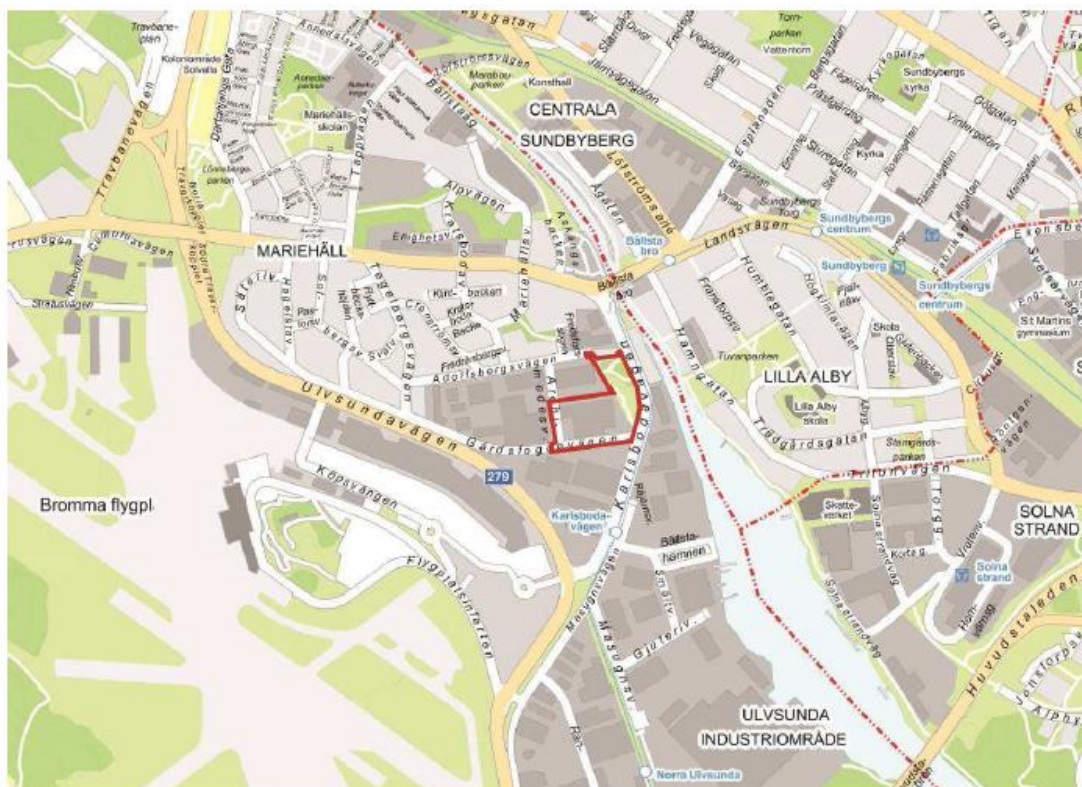
I Mariehäll pågår i enlighet med översiktsplanen en omvandling från industri till bostäder. Ett nytt planförslag för Mariehäll 1:10 och Archimedes 1 har tagits fram i syfte att utveckla nya bostäder och en kvalitativ boendemiljö. Bebyggelseutformningen ska bidra till en god helhetsmiljö och bostäderna ges goda boendekvaliteter.

Nuläge

Mariehäll är ett gammalt industriområde, med industrier från 1800-talet och framåt. Industrin var koncentrerad kring Bällstaviken och Bällstaån. Det byggdes också arbetarbostäder i form av småhus och små flerbostadshus.

I Annedal och östra Mariehäll pågår idag en snabb utveckling från industriverksamheter till bostäder. Läget är attraktivt nära Sundbybergs centrum, med service och god kollektivtrafik, Bällstaviken/Bällstaån, den nya Tvärbanan Alvik-Solna och handelsområdet Bromma Blocks. Sundbyberg bygger mycket bostäder på sin sida av Bällstaviken.

Det aktuella planområdet ligger nära riksintresset Stockholm-Bromma flygplats, som ger höjdbegränsningar och bullerstörningar.



Planområdet

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Stockholmshem att investera ca 471 mnkr för bebygga sin del av planområdet med 156 hyreslägenheter, ett LSS-boende med 5 lägenheter, samt 6 lokaler. Parkering för de boende anordnas genom garage under det nya huset med 0,34 platser per lägenhet. I kvarteren planeras även plats för 375 cyklar, vilket motsvarar ca 3 cyklar/100 kvm BOA.

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

Mariehäll 1:10 ägs av staden och del av fastigheten markanvisades till AB Stockholmshem för ca 150 lägenheter av exploateringsnämnden 2014-04-03. Fastigheten ska upplåtas med tomträtt i enlighet med stadens markanvisningspolicy.



Planområdet består av Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10, som gränsar till industri och handel och gator med tung trafik. För att det skall bli lämpligt att bo här läggs stor vikt på utformningen av det offentliga rummet, där fotgängare prioriteras. Bottenvåningarnas fasad mot gator och torg, d.v.s. de ytor där människor rör sig, skall utföras med särskilt hög gestaltungsambition, hög materialkvalitet med god hållbarhet och välutförda detaljer.



Stockholms shems kvarter placeras inom Mariehäll 1:10, utmed västra sidan av Karlsbodavägen. I västerläge, anläggs bostadsgården ovanpå ett överbyggt garage. I bottenvåningen lokaliseras entréer till bostäderna, cykelrum, tvättstugor, m.m. samt lokaler.

Alla trapphus är genomgående och tillgängliga från både gårds- och parksidan. Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar och tillgång till balkong eller uteplats.

I grannkvarteret Archimedes 1 planerar ALM Equity AB att bygga ca 600 bostadsrätter kompletterat med verksamheter i delar av bottenvåningarna. Huvudparten av de befintliga byggnaderna behålls men konverteras till bostadsändamål.

Mellan bostadskvarteren skapar Stockholms Stad ett nytt barnvänligt fotgängarstråk med park, lekplats och torg.

Tidplan

Beslut om start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden 2015-03-26, och plansamråd genomfördes i mars-april 2016. Programprojektering pågår parallellt med planprocessen, och planförslaget är på granskning juli-augusti 2017.

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft efter beslut i Kommunfullmäktige Q2 2018, om inte planen överklagas.

Byggproduktion kan påbörjas tidigast Q4 2018

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 471 mnkr inkl. moms och 5% budgetreserv. Hittills upparbetat i projektet är 5,4 mnkr. En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmskems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1 (SEKRETESS).

Risker

1. Risk för förseningar och kompletterande projekteringar p.g.a. överklaganden.
2. Risk för förseningar av exploateringsarbeten i form av flytt och anläggning av nya gator och serviceledningar

Bilaga

1. Bilaga 1, (SEKRETESS).