

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 Stadshagen



Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

- 1 Inriktningen för nybyggnation i Stadshagen, som omfattar 220 hyreslägenheter och studentlägenheter med kompletterande lokaler till en total investeringsutgift om 1 005 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

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 1 005 mnkr i nyproduktion av 220 hyreslägenheter (varav 8 servicelägenheter), 78 studentlägenheter, två st. fyra avdelningars förskolor, lokaler samt en underjordisk tennishall inom stadsutvecklingsprojektet Stadshagen.

Stadshagen ska omvandlas till en tätare och en med övriga staden bättre integrerad stadsdel, med ett blandat innehåll och ett aktivt stads- och parkliv. Ett planförslag grundat på strukturella ändringar möjliggör en omDispositionering av Stadshagens IP och skapar ändamålsenliga kvartersbildningar för ny bebyggelse.

Planförslaget möjliggör ca 1775 nya bostäder, skola, förskolor, idrottsverksamhet, och kommersiella lokaler. 16 byggherrar avser att bygga inom området och AB Stockholmshem är en av dessa. Detaljplanen bedöms att beslutas av kommunfullmäktige under Q2-Q3 2018.

Staden kommer under åren 2019–25 arbeta med ombyggnad och flytt av S:t Göransgatan och anläggande av nya gator. Parallellt kommer vissa bostadsprojekt kunna startas. Stockholmshems kvarter tillhör de bostadsprojekt som är beroende av att ny gata finns framdragen och att nuvarande Stadshagens idrottsplats är riven.

Tidplan med utbyggnadsordning för de olika bostadsprojekten kommer att tas fram när detaljplanen vunnit laga kraft. En etappvis inflyttning i bostäderna sker fram till 2030.

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.

Gatu- och Fastighetsnämnden anvisade 2012-08-23 del av fastigheten Stadshagen 1:5 till AB Stockholmshem för ny bebyggelse med 175-225 bostadslägenheter och tennishall. Under 2014-2017 har Stadsbyggnadskontoret, tillsammans med AB Stockholmshem och övriga byggherrar, upprättat ett förslag till detaljplan för stadsutvecklingsprojektet Stadshagen.

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 1 005 mnkr i nyproduktion av 220 hyreslägenheter (varav 8 servicelägenheter), 78 studentlägenheter, två st. fyra avdelningars förskolor, lokaler samt en underjordisk tennishall inom stadsutvecklingsprojektet Stadshagen.

Stadshagen ska omvandlas till en tätare och en med övriga staden bättre integrerad stadsdel, med ett blandat innehåll och ett aktivt stads- och parkliv. Inom planområdet skapas förutsättningar för nya bostäder samt skola, förskolor, idrottsverksamhet, kontor, och kommersiella lokaler. 16 byggherrar avser att bygga inom området och AB Stockholmshem är en av dessa.

Nuläge

Stadshagen är beläget på Kungsholmen i Stockholms innerstad. Västra Kungsholmen genomgår, i enlighet med program beslutat i Stadsbyggnadsnämnden 2002, en omvandling från ett industriområde till en stadsdel med tätare bebyggelse och ett mer blandat innehåll. Västra Kungsholmen och Stadshagen knyts bättre och tätare samman med östra Kungsholmens innerstadsstruktur.

Stadshagen är med hänsyn till det centrala läget en glest exploaterad stadsdel starkt präglad av en dramatisk topografi, ett stort inslag av park- och naturmark, Stadshagens idrottsplats och St. Görans sjukhus. Stadshagen bedöms kunna förtätas och utvecklas utan negativ påverkan på stadsdelens många befintliga kvaliteter och kulturhistoriska värden.



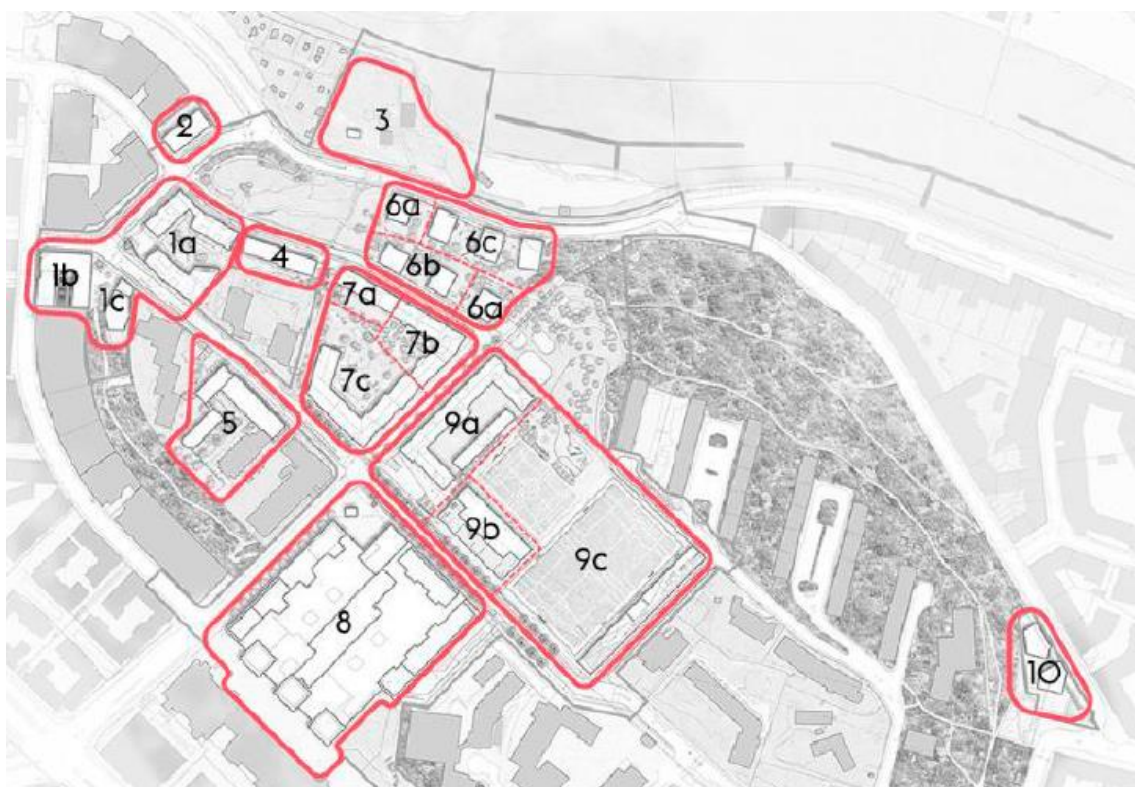
Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Stockholmshem att investera 1 005 mkr för att bebygga sin del av planområdet med 220 hyreslägenheter (varav 8 service-lägenheter), 78 studentlägenheter, två st. fyra avdelningars förskolor, lokaler samt en underjordisk tennishall om ca 5000 kvm.

Målet är att skapa en attraktiv boendemiljö för flera boendekategorier på Kungsholmen i Stockholms innerstad. Målgruppen för projektet är ett tvärsnitt av befolkningen med fokus på yngre barnfamiljer och studenter. Bolaget planerar därför en jämn fördelning av lägenhetsstorlekar på 2-4 RoK, samt studentlägenheter för en person.

Åtgärder

AB Stockholmshems har markanvisats del av två nya kvarter, 7b och 9a på bild nedan, inom stadsutvecklingsprojektet Stadshagen, Fastigheterna upplåts med tomträtt i enlighet med stadens markanvisningspolicy.



Planförslaget för stadsutvecklingsprojektet Stadshagen grundar sig på strukturella ändringar som möjliggör en omDispositionering av Stadshagens IP. Det möjliggör även ändamålsenliga kvartersbildningar för ny bebyggelse. Kellgrensgatan och Franzéngatan förlängs för att tillskapa exploaterbar mark.

På de ytor som frigörs och i de nya kvarter som bildas mellan nya och befintliga gator föreslås nya bostäder och verksamheter. Kvarteren utformas för att skapa urbana kvaliteter genom både utformning och innehåll.

I Stockholmsshems del av kv. 9 planeras 132 hyreslägenheter och 78 studentlägenheter, en förskola med 4 avdelningar, restaurang, butiker och en underjordisk tennishall (9a). Resten av kv. 9 inrymmer en grundskola (9b), idrottsplats (9c), tunnelbanenedgång och ett gemensamt garage. I kv.7 planerar Stockholmshem för 88 hyreslägenheter och en förskola med 4 avdelningar (7b). Resten av kvarteret innehåller ca 300 bostadsrättslägenheter, en förskola och lokaler (7a + c).

Parkering för de boende anordnas eget garage i kv 9a och parkeringsköp i Stockholm Parkerings planerade gemensamma garage under idrottsplatsen (9c). Parkeringstalet för bilar är 0,32. I Stockholmsshems kvarter planeras även plats för ca 650 cyklar, vilket motsvarar ca 3,5 cyklar/hyreslägenhet och 1,5 cyklar/studentlägenhet.

Tidplan

Beslut om start-PM togs i Stadsbyggnadsnämnden februari 2014 och plansamråd genomfördes Q1 2016. Programprojektering pågår parallellt med planprocessen. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft efter beslut i Kommunfullmäktige Q2-3 2018. Genomförandet av detaljplanen kommer pågå i ca 10 år.

Staden kommer under åren 2019–25 arbeta med ombyggnad och flytt av S:t Göransgatan och anläggande av nya gator. Parallellt kommer vissa bostadsprojekt kunna startas. Stockholmsshems kvarter tillhör de bostadsprojekt som är beroende av att ny gata finns framdragen och att nuvarande Stadshagens idrottsplats är riven.

Tidplan med utbyggnadsordning för de olika bostadsprojekten kommer att tas fram när detaljplanen vunnit laga kraft. En etappvis inflyttning i bostäderna sker fram till 2030

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 1 005 mnkr inkl. moms. Hittills upparbetat i projektet är ca 10 mnkr. En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1 (SEKRETESS).

Risker

1. Risk för förseningar rörande myndighetsbeslut för flytt av befintligt fotbollsplan till Fredhällsparken.
2. Risk för förseningar av exploateringsarbeten i form av flytt och anläggning av nya gator och serviceledningar
3. Risk för förseningar och kompletterande projekteringar p.g.a. överklaganden.

Bilaga

1. Bilaga 1, (SEKRETESS).