

Tjänsteutlåtande
Stockholmshets styrelse 2021-09-09
Ärende nr 9
2021-06-30

Handläggare: Maria Cheung, stadsutvecklare
E-post: maria.cheung@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 392 96

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ärendet omfattar sekretessbelagda bilagor enligt
OSL 19 kap 3 §

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshets nyproduktion av bostäder på fastigheten Skarabén 1, i stadsdelen Hägersten (Solberga)



Bild 1. Förslagsskiss till samrådet november 2021.

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet vid norra Folkparksvägen, som omfattar ca 111 lägenheter samt lokaler till en total investeringsutgift om 301Mkr 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.

Anette Sand

Patrik Andersson

VD

Chef Bygg & Teknikavdelningen

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens Vision 2040 och våra ägardirektiv, att investera 301 Mkr i nyproduktion av 111 st hyresbostäder inom Kv. Skarabén i stadsdelen Hägersten med fastighetsbeteckningen Skarabén 1. Hyresbostäderna är utformade efter SHIS (Stiftelse hotellhem i Stockholm) funktionskrav. SHIS ska blockhyra alla lägenheter och alla lokalytor.

Projektet och dess gestaltning kommer att bidra till Stadens utvecklingsområde i Solberga. Förutom befintliga hyresbostäder, bostadsrätter, radhus, skolor, kontorsbyggnader, kommer Skarabén bidra med nya moderna hyresbostäder åt SHIS, se bild 2. Inom samma detaljplan ska Skanska bygga hotell och long stay boende och byggnadsfirman Viktor Hanson kommer att upprätta bostadsrätter i 6st punkthus.



Bild 2. Markanvisad tomträtt till Stockholmshem (SHIS-bostäder). Hela detaljplanen omfattar SHEM, Skanska och byggnadsfirman Viktor Hanson.



Bild 3. Skarabén i oktober 2020, en orörd äng omgiven av lönnallé från två håll. En naturlig lågpunkt, dvs. en uppsamlingsplats för dagvatten och skyfallsregn från omgivningen.

Skarabén utgörs av en ängsmark, med trädalléer (lönner) som omringar fastigheten från två håll; Folkparksvägen och Kontrollvägen. Hela fastigheten är en naturlig lågpunkt och regnvatten från omkringliggande bebyggelser hamnar här idag, se bild 3. Grundvattnet ligger väldigt nära markytan.

Det går en massiv fjärrvärmeledning rakt igenom hela fastigheten som måste flyttas vid en exploatering. Andra ledningar som behöver flyttas är en gasledning och en elledning samt två stycken fjärrvärmeventiler på norra delen av fastigheten.

Bakgrund

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.

Enligt Stockholmshems arbetsordning ska inriktningsbeslut (genomförandebeslut 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 tertiärrapport.

Stockholmshem har i uppdrag att bygga fler SHIS-bostäder. I markanvisningsavtalet står det specifikt att SHEMA och Staden tillsammans ska verka för att Skarabén 1 planläggs för ny bebyggelse med hyreslägenheter till Stiftelse hotellhem i Stockholm.

Markanvisningsavtalet signerades 2019-08-19 med ca 165 lgh och efter förnyelsen av avtalet har antalet lägenheter justerats till 80-100 lgh pga. skyfallsutredningen. I del av Skarabén 1 ska Stockholm stad angöra en skyfallspark. Tillägg till markanvisningsavtalet gäller fram till 2023-06-13.

Startpromemoria (start-PM) för planläggning av norra Folkparksvägen, del av Västberga 1:1 i Solberga (170 st bostäder samt kontor och hotell), dnr 2019-11753, är daterad 2020-04-24. Planavtal för Skarabén signerades 2020-06-26.

Ärendet

Ärendet går upp till SHEMAs ledning och kommunfullmäktige ett år efter start-PM:et. Detta pga. att grundförutsättningar som behövdes utredas tidigt för att säkerställa projektets genomförbarhet. Projektet är projekterat, avstämt med stadens olika förvaltningar, SHEMAs projektgrupp samt interna avdelningar, SHIS samt med Skanska och byggnadsfirman Viktor Hanson.

Följande parametrar har påverkat förslaget och genom medvetna val kan projektet Skarabén redovisa en investeringskalkyl med en ekonomi i balans utifrån de förutsättningar och antaganden som är gjorda i Q3, 2021:

- SBKs gestaltungsprinciper utifrån kulturmiljöanalysen
- Angöringsmöjligheter för räddningstjänst, sophämtning
- Utrymningskrav –TR2 trapphus
- Tillgänglighet
- Energikravet enligt BBR
- Ljudkrav enligt BBR, huset mot Kontrollvägen har loftgångar mot gården
- Luftkrav enligt BBR
- Riskutredning pga. närhet till Södertäljevägen (E4) och Kontrollvägen

- Fläktrumsplacering
- SHISs funktions- och verksamhetskrav enligt upprättat program (ex. lägenhetsfördelning, reception med personalutrymme och övriga allmänna utrymmen, inga externa lokalytor)
- SHEMs nyckeltal (BOA/BTA)
- Förvaltningskrav (gårdsmiljö och förgårdsmark)
- Dagvattenhantering på kvartersmark
- Samordning gemensam gestaltning med Skanska och Viktor Hanson
- Parkeringstal är 0 (finns 2st parkeringsplatser för förvaltning/jour + 1st HKP)
- Cykelparkeringstal är 1st cykel/lägenhet (avstämt med Staden)
- Inga förråd till lägenheterna, förvaring finns inne i lgh
- Ingen källarvåning
- SHEMs klimat- och miljömål

Alla dessa parametrar har format fotavtrycket och volymen för Skarabén, se bild 4.

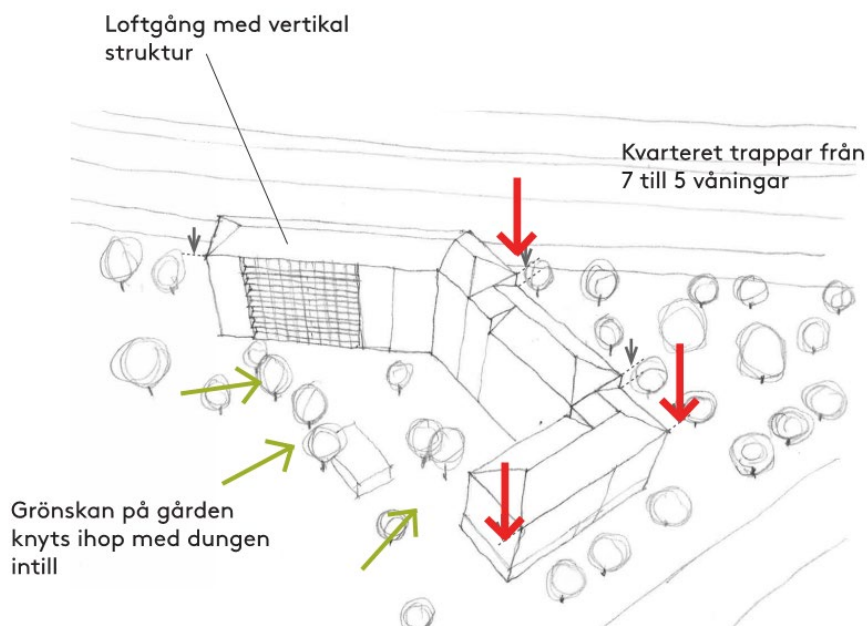


Bild 4. Principer, fotavtryck och volymer – vägen till utformningen av ett förslag till samrådet november 2021.

Nuläge



Bild 5. Inlämnat förslag från SHEM till samrådet november 2021.

Kvarteret är beläget i Solberga, med adressen Folkparksvägen i Hägersten. Fastigheten Skarabén 1 ligger precis i början av Folkparksvägen och är en given entré till området. Den välskötta lönnallén omger två sidor om fastigheten; Folkparksvägen och Kontrollvägen, se bild 5.

På fastigheten så hör man E4 (Södertäljevägen) väldigt tydligt och blickar man västerut hittar vi Telefonplans bebyggelser. Idag utgörs fastigheten av ängsmark och en oanvänd grusplan som fungerar som en lagringsplats av diverse material. Skarabén 1 är en naturlig lågpunkt, dvs. all dagvatten och skyfallsregn hamnar här idag.

Det ligger en massiv fjärrvärmeledning tvärs genom fastigheten och vid en exploatering krävs en noggrann samordning från Exploateringskontoret för att flytta ledningen och tillhörande nedstigningsbrunn och ventiler. Förutom fjärrvärmeledningen finns en elledning och en gasledning som är betydligt enklare att flytta.

Utmaningarna med tomträtten Skarabén 1 är enligt följande:

- Befintliga ledningar på tomten som måste flyttas (Sthlm Exergi, Ellevio och Gasnätet Stockholm AB)
- Naturlig lågpunkt: dagvatten och skyfallsregn hamnar på tomten och med berg i dagen mitt emot Folkparksvägen så finns det inga andra vägar för vattnet
- Grundvattnet ligger väldigt nära befintlig marknivå
- Utsatt läge utifrån buller från E4:an och Kontrollvägen
- Utsatt läge utifrån riskutredning (trafikmängden, olyckor, explosioner)
- Utsatt läge utifrån luftpartiklar från E4:an och mängden tunga fordon och bilar med dubbdäck
- Säkerställa att tillskottet av SHIS-bostäder blir ett positivt bidrag till Solberga

Detaljplaneområdet omfattar förutom kv. Skarabén (SHIS-bostäder) även Skanskas hotell och long stay verksamhet och Viktor Hansons bostadsrätter i sex punkthus, se bild 6. Det är väldigt skilda karaktärer på både funktion och gestaltning från byggaktörernas förslag. Samordning och kommunikation är A och O för byggaktörer och Staden om detta ska bli en lyckad förtätning i Solberga.

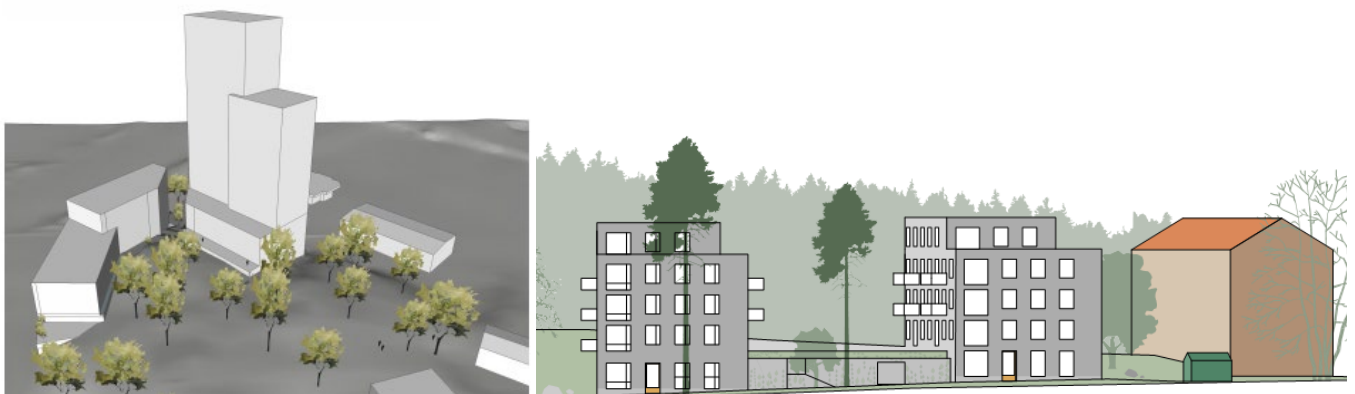


Bild 6. Till vänster Skanskas hotell och long stay (förslagsbild) och till höger Viktor Hansons två (av 6) punkthus med bostadsrätter. Båda byggaktörer ingår i samma start-PM som SHEM.

Mål och syfte

Målet är att uppfylla de krav som Staden, SHIS och SHEM ställer på projektet samt att kunna bidra med bostäder där framtida hyresgäster kommer att trivas. Gestaltungs- och funktionskrav är också en del av målet, se bild 7 för förslag på gestaltning och materialpalett.



Bild 7. SHEMs förslag ritat av ÅWLs arkitekter gestaltning och en materialpalett som anknyter till Solbergas befintliga karaktär.

Syftet med kv. Skarabén är bygga ett hem och skapa en boendemiljö för Stockholms medborgare där de känner sig trygga och välkomnande, samt förstärka varumärket "Stockholmshem" som en stabil och pålitlig fastighetsägare som är ständigt närvarande och hjälpsam.

Åtgärder

Kv. Skarabén kommer att anpassa sig till topografin och smälta in den befintliga grönskan dvs. vi tar inte bort befintlig allé utan anpassar byggnaden efter den. Utformningen av kvarteret styrs av ljudkrav, luftkrav och den upprättade riskutredningen (bl.a. motorvägen E4, Södertäljevägen), gestaltungskrav (baserad på kulturmiljöanalysen av strukturplan för Folkparksvägen utförd av White arkitekter, rev 2016-09-20) samt SHEMs nyckeltal.

Byggnaden är nu optimalt utformad utifrån alla parametrar som har studerats, och en bonus är att förslaget är lika den befintliga strukturen i söder, se bild 5, dvs. avskärmning mot buller och en gård som öppnar sig mot söder. Ett valmat tak enligt förslaget, bidrar till att hela byggnadsvolymen upplevs så mycket mindre mot omgivningen än om det hade varit sadeltak exempelvis.

För att SHEM ska kunna uppnå uppsatta mål måste projektet klara alla lagkrav, Stadens krav, SHEMs interna krav och SHISs krav (slutkunden). Måluppfyllelsen kräver en kontinuerlig process innehållande avstämnings-, samordnings-, kommunikationsåtgärder med de olika inblandade parterna och noggrann dokumentation av beslutshistoriken.

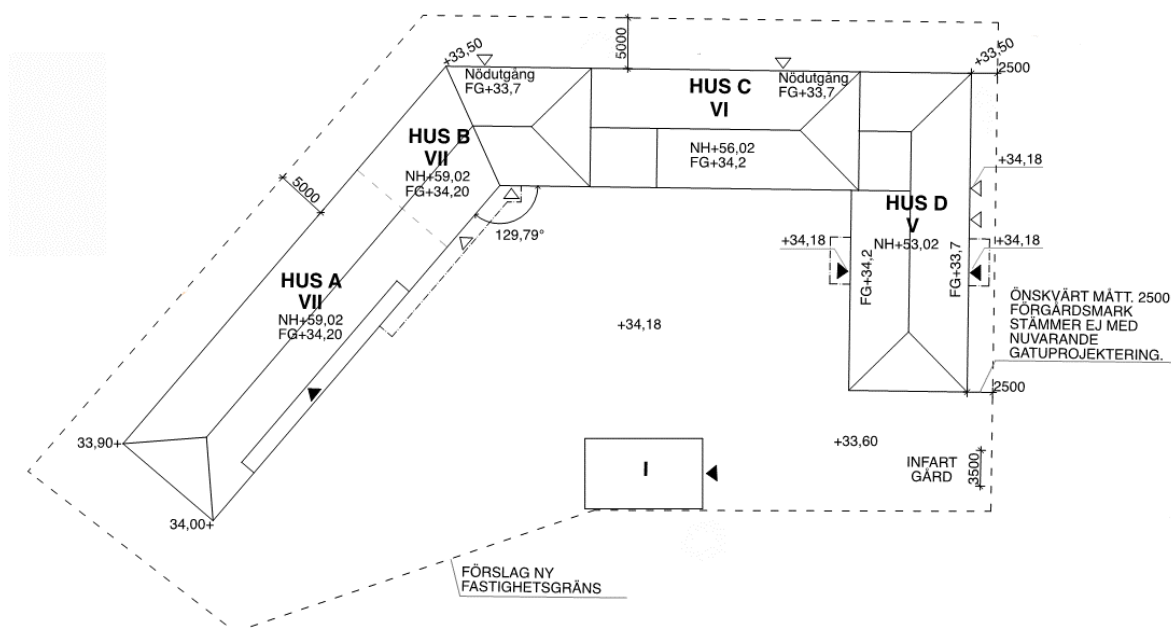


Bild 9. Skarabéns fotavtryck och våningsantal till samrådet november 2021.

Utformning av lägenheter

Stor omsorg har lagts på lägenhetsutformning med ambitionen att genomgående skapa attraktiva lägenheter med bra planlösningar, samt en lägenhetsfördelning som optimerar intäkter/kostnader och som motsvarar bolagets avkastningskrav.

SHEM har noterat SHIS önskemål om *hellre flera mindre rum än stora lägenheter*. Detta innebär i praktiken att projekteringen ska tänka på att kunna förbereda ev. förrådsutrymmen inne i lägenheterna till framtida sovrum/arbetsrum och säkerställa en god ventilation, en flexibilitet i planlösningen.

Lägenhetsfördelning

SHISs ledning har önskat en lägenhetsfördelning enligt tabell 1.

Lägenhetsfördelning kommer att studeras närmare under planprocessen.

Lägenhetsfördelning förslag samråd nov 2021				Total	Lgh-fördeln. SHIS önskad
1 RoK	23 kvm	18 st	16,2 %		
1 RoK	27 kvm	6 st	5,4 %		
1 RoK	29 kvm	14st	12,6 %	34 %	30 %
2 RoK	43 kvm	6 st	5,4 %		
2 RoK	48 kvm	4 st	3,6 %		
2 RoK	51 kvm	14 st	12,6 %		
2 RoK	57 kvm	6 st	5,4 %		
3 RoK	72 kvm	24 st	21,6 %		
3 RoK	74 kvm	7 st	6,3 %	55 %	55 %
4 RoK	81 kvm	5 st	4,5 %		
4 RoK	85 kvm	7 st	6,3 %	11 %	15 %
Total		111 st		100 %	

Tabell 1. Gällande förslag på lägenhetsfördelning vs. SHISs önskemål.

Lokaler

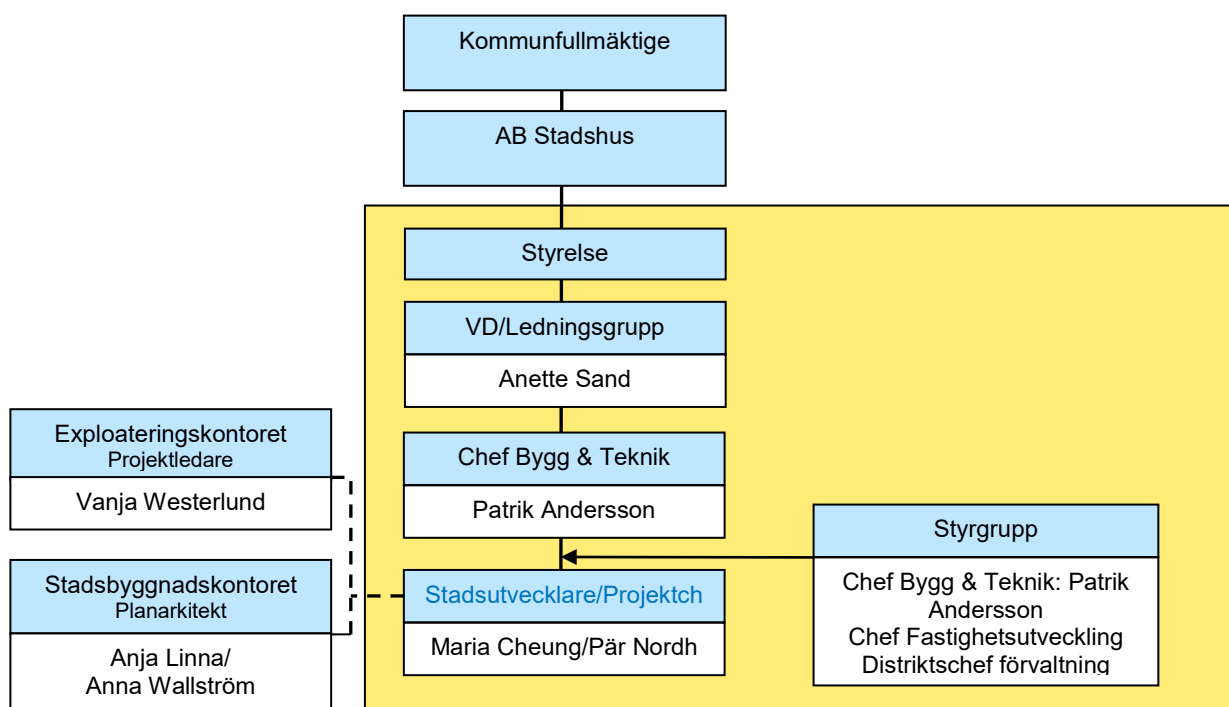
SHIS reception, kontor, boskola, förråd	152 kvm	1 st.
Allmänna uppvärmda ytor, tvättstugor	148 kvm	3 st.
Cykelförråd ouppvärmad på gård	80 kvm	1 st.

Parkeringsgarage och cykelparkering

P-tal enligt SHIS verksamhetskrav är 0, vilket också står med som en förutsättning i markanvisningsavtalet. Parkeringsbehov för SHIS verksamhet är total 2st parkeringsplats för förvaltning/jour personal samt 1st parkering för rörelsehindrad (HKP).

Cykelparkeringen kommer att avvika från Stadens riktlinjer. Funktionskravet för SHIS verksamhet är 1st cykelparkering per lägenhet, vilket är avstämt och godkänt av Staden.

Organisation och ansvarsfördelning



Tidsplan

Beslut om markanvisning i Expl.nämnden	2019-06-13, sign. 2019-08-19
Beslut om start-PM i SBN	2020-06-11
Beslut om exploateringsavtal i Expl.nämnden	ej upprättat

Tider i genomförandet

Projektering planprogramhandlingar samråd	Q3, 2020 – Q4, 2021
Projektering planprogramhandlingar granskning	Q1, 2022 – Q3, 2022
Antagande	Q4, 2022

Ekonomi

Total projektkostnad inkl. mervärdesskatt är beräknad till **301 Mkr.**

I budgeten finns en reserv för oförutsedda kostnader om **5%** av entreprenadkostnaden dvs. ca **10 Mkr**.

Hittills upparbetat i projektet är ca **3,5 Mkr**.

En ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 2. (SEKRETESS)

Risker

Se bilaga 1 för riskanalysen.

Avsteg mot projekteringsanvisningarna

I nuläget har projektet inga avsteg.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till avdelningschef Bygg & Teknik vid personliga möten med projektchef eller vid styrgruppsmöten.

Rapportering i projekt som löper enligt fastlagda planer och inom godkänd avkastningskalkyl görs till Stockholmshems styrelse och till ägaren i samband med bolagets ordinarie tertialrapportering. Vid avvikelse enligt ovan eller på särskild begäran från ägaren, rapporteras särskilt i form av s.k. lägesredovisningar.

Ärendets beredning

Enheten för Stadsutveckling har berett ärendet i samråd med enheten Specialförvaltning & kommersiell uthyrning (inkl. FO10 - SHIS] och SHIS fastighetsavdelningschef.

Bolagets analys och bedömning

- Staden gör en god investering i kv. Skarabén som tillför 111st nya hyresbostäder och samtidigt omvandlar ett tidigare outnyttjat och övergivet grusplan till ett bostadsområde för Stockholms medborgare. SHIS-bostäder är till för alla medborgare som inte har möjlighet att hyra sin bostad via Stockholms bostadsförmedling.
- Det är också en bra ekonomisk affär för bolaget.
- Kv. Skarabén har fokus på ett av målen : hållbara bostadsområden. Vi försöker att minimera påverkan på befintlig natur (behåller alléerna, och spara så mycket som det går av skogsdungen) och följer topografin. Förslaget verkar för att maxa grönytor som ska gagna människor, fåglar, insekter och klimatet.
- Att kunna stärka profilen ”Gröna Solberga” och jobba vidare tillsammans inom bolaget för att utveckla konceptet.

Bilagor

Bilaga 1. Riskanalys Skarabén (SEKRETESS), 2021-06-24

Bilaga 2, Värdeberäkning (SEKRETESS) Skarabén 5-6-7, 2021-06-30