

Utlåtande 2014: RI+V (Dnr 023-721/2014)

AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom Årstastråket detaljplan 1 i Årsta

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nyproduktion om ca 186 hyreslägenheter inom
Årstastråket DP1, till en total investeringsutgift om 490 mnkr,
godkänns.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför
följande.

Ärendet

Familjebostäder äger i dag ca 650 lägenheter i Årsta och Årsta Centrum.
Bolaget planerar genom föreslaget projekt, tillsammans med JM och SBC Bo,
det första detaljplaneområdet för utvecklingen av Årstastråket.
Familjebostäders andel i detaljplaneområde 1 omfattar ca 186 hyresrätter och
två lokaler, som bedöms kunna stå klara under år 2017. Projektet bedöms
innebära en investering om 490 mnkr.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med
stadsledningskontoret.

Våra synpunkter

En av översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier är satsningar på attraktiva tyngdpunkter och att utveckla strategiska stråk som kopplar samman staden. Årstastråket är bra exempel på ett sådant stråk.

AB Familjebostäder äger i dag ca 650 lägenheter i Årsta och Årsta Centrum. Tillsammans med JM och SBC Bo planerar man nu för det första detaljplaneområdet för utvecklingen av Årstastråket. Projektet överensstämmer väl både med stadens Vision 2030 och Promenadstadens intentioner.

Det föreslagna projektet innebär ett värdefullt tillskott av hyreslägenheter i ett område där Familjebostäder har befintliga fastigheter, vilket kan bidra till en effektiv förvaltningsenhet. Vi välkomnar möjligheten att vid behov inrymma LSS-boende inom den planerade bebyggelsen.

Vi vill till sist understryka vikten av att hälften av de 40 000 bostäder som ska byggas under de kommande åren ska vara ettor och tvåor.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur AB Familjebostäder styrelses protokoll den 8 april 2014
2. Investeringskalkyl AB Familjebostäder (Sekretess enligt 19 kap. 2 § Offentlighets- och sekretesslagen) Finns hos KF/KS kansli, Stadshuset plan 4

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Det är positivt att Familjebostäder bygger nya hyresrätter. Men i detta projekt byggs det noll (0) ettor. Av 186 lägenheter är ingen lägenhet 1 r o k som unga och studenter skulle kunna efterfråga. Vi vill att varje projekt ska innehålla minst 20 procent små lägenheter som unga och studenter har råd att efterfråga.

Det är viktigt att Årstastråket inte blir arkitektoniskt monotont. Energianvändning för bostäder bör inte överstiga 45-50 kWh/kvm/år. Bilparkeringstal bör vara 0,1-0,3 per lägenhet. Tillgänglighetsfrågor ska vara prioriterade.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nyproduktion om ca 186 hyreslägenheter inom Årstastråket DP1, till en total investeringsutgift om 490 mnkr, godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

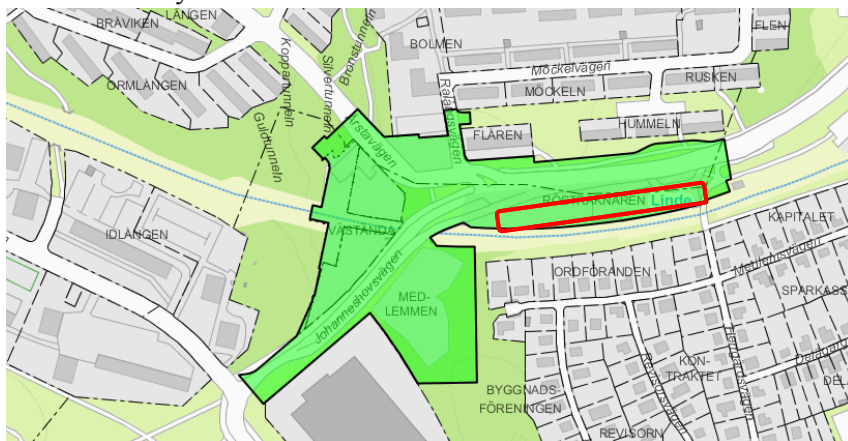
Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Mål och syfte

Familjebostäder planerar att utöka sina möjligheter att bidra till nya bostäder i Stockholm genom att, i samverkan med JM AB och SBC Bo, utveckla ett markområde i Årsta där AB Familjebostäders andel i detaljplaneområde 1 omfattar ca 186 hyresrätter och två lokaler.



Detaljplan Årstastråket DP 1

Den planerade bebyggelsen

Den planerade bebyggelsen ansluter till befintliga smalhus från 40- och 50-talen. De nya kvarteren kommer att ha en bebyggelse med tre respektive sex våningar, förutom en husdel i åtta våningar mot en planerad rondell. De 186 lägenheterna fördelas enligt programhandlingen på 2-5 rum och kök.

Området har mycket begränsade markytor, vilket medför att det mesta av parkeringsbehovet tillgodoses i garage under den nya bebyggelsen.

Stadsdelsnämnden Enskede-Årsta-Vantör har visat intresse för LSS-boende i projektet, vilket kan påverka planeringen och det slutgiltiga antalet bostäder.



Vy över dpl

Tidplan

Inriktningsbeslut har fattats av bolagets styrelse den 2014-04-08 och ska enligt plan föreläggas kommunfullmäktige i september 2014. Genomförandebeslut bedöms därefter kunna presenteras för kommunfullmäktige i november 2014.

Därefter sker projektering och genomförande under åren 2015-2017 för en första inflyttning i slutet av år 2016.

Organisation

Projektet kommer drivas av AB Familjebostäders Bygg- och Teknikavdelning i samarbete med stadens berörda nämnder, stadsbyggnads- respektive exploateringsnämnden.

Risker

De risker som främst identifierats är tidsförskjutningar, beroende på två faktorer.

- En omledning av en större vattenledning, som är belägen på bolagets fastighet. Eventuella förändringar i tidplanen för omledning av denna påverkar projektet.
- Fastighetens närhet till tvärbanan ställer högre krav på bergschakten, vilket kan medföra att projektet tar längre tid än beräknat.

Miljö

Den planerade nyproduktionen ska uppnå en standard för miljöbyggnad nivå silver.

Ekonomi

Produktionskostnaden för den nya bebyggelsen och markarbeten bedöms totalt uppgå till ca 490 mnkr, vilket motsvarar en produktionskostnad om ca 33 000 kr per kvm. Investeringskalkylen anger ett positivt resultat med förväntade hyresnivåer och ett direktavkastningskrav om 4,5 %.

Beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 17 juni 2014 att föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 186 hyreslägenheter inom Årstastråket DP1, till en total investeringsutgift om 490 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del att

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 186 hyreslägenheter inom Årstastråket DP1, till en total investeringsutgift om 490 mnkr, godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Särskilt uttalande gjordes av Daniel Helldén (MP) enligt följande

Det är positivt att Familjebostäder bygger nya hyresrätter. Men i detta projekt byggs det noll (0) ettor. Av 186 lägenheter är ingen lägenhet 1 r o k som unga och studenter skulle kunna efterfråga. Vi vill att varje projekt ska innehålla minst 20 procent små lägenheter som unga och studenter har råd att efterfråga.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 21 maj 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. Vidare ser stadsledningskontoret och koncernledningen positivt på att det sker i ett område som utpekats som en av översiktsplanens utvecklings- stråk samt att det finns en god försörjning av kollektiva

kommunikationer.

Det föreslagna projektet innebär också ett värdefullt tillskott i Familjebostäders bestånd, i ett område där bolaget har befintliga fastigheter, vilket kan bidra till en effektiv förvaltningsenhet.

Koncernledningen och stadsledningskontoret välkomnar också möjligheten att vid behov även inrymma LSS-boende inom den planerade bebyggelsen, då det inom staden finns ett behov av ytterligare kategoribostäder för flera grupper med särskilda behov.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är i nivå med jämförbara flerbostadshus i närområdet.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som stora projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Koncernledningen uppmanar därför Familjebostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.