



Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Oscar Lavelid
Telefon: 08 508 29 232

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Karin Kolk
Telefon: 08 508 29 231

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområde Bolidentriangeln, del av Årstastråket etapp 3, stadsdelen Johanneshov

Förslag till beslut

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

1. Inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet Bolidentriangeln som omfattar cirka 115 lägenheter samt lokaler till en total investeringsutgift om 427 mnkr inklusive moms godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet Bolidentriangeln som omfattar cirka 115 lägenheter samt lokaler till en total investeringsutgift om 427 mnkr inklusive moms godkänns.

2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Årstastråket är ett stort stadsutvecklingsområde i Stockholm med planer för cirka 3 000 bostäder i stadslik miljö. AB Stockholmsshems projekt Bolidentriangeln ingår i Årstastråkets etapp 3 och omfattar 115 lägenheter. Utöver bostäder ingår även kommersiella lokaler i projektet. Den aktuella investeringen omfattar en total produktionskostnad om 427 mnkr inklusive moms.

Detaljplanen för det aktuella projektet Bolidentriangeln beräknas antas under år 2020 och preliminär byggstart för bostäderna är år 2023.

All mark inom Bolidentriangeln, med undantag av några gator, ägs av fyra markägare/byggaktörer, varav AB Stockholmshem är en. Kostnaderna för utbyggnad av gator och allmän platsmark ska bekostas av markägarna.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att bolagens projekt i området innebär ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm, vilket ligger i linje med kommunfullmäktiges mål för bostadsbyggandet.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser vidare att AB Stockholmshems samlade projektvolym i området är fördelaktigt utifrån dess storlek. Det är eftersträvaransvärt att de kommunala bostadsbolagen genomför fler större bostadsutvecklingsprojekt i syfte att uppnå en jämn nyproduktionskapacitet över tid, pressa kostnaderna samt ta rimligt ansvar för samhällsservice i området exempelvis genom att tillhandahålla förskolelokaler.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

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. Hittills har omkring 50 000 lägenheter påbörjats och produktionen av nya bostäder har successivt ökat under senare år. Stadens egna bostadsbolag bidrar som en aktiv part till att uppnå stadens bostadsmål.

Planerna på ny bebyggelse i Årstastråket startade i samband med att Södra länken öppnades år 2004. I samband med det försvann mycket av genomfartstrafiken i området vilket öppnade upp för en stadsutveckling och ett programarbete sattes igång. Programmet för Årstastråket godkändes år 2005 och har därefter genomgått en hel del förändringar.

Stadsbyggnadsnämnden godkände år 2014 en startpromemoria för detaljplanearbete inom Årstastråket etapp 3, som innehåller ett förslag med 1500-2000 nya bostäder, skola, idrottshall och förskolor i en för området ny gatu- och kvartersstruktur. Under de efterföljande åren har staden gemensamt med befintliga markägare och tomträttshavare arbetat fram en ny struktur för kvarter och gator.

AB Stockholmshem planerar för nästan 400 lägenheter i tre projekt i etapp 3 av Årstastråket inom detaljplaneområdena Konstgjutarvägen, Bolidentriangeln och Allgunnen. Bolagets projekt i området stämmer väl överens med översiktsplanens ambitioner för Årstastråket där området pekats ut som centralt för att knyta samman flera av stadens befintliga och nya stadsdelar med varandra.

AB Stockholmshems styrelse godkände den 11 oktober 2018 inriktningen för nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområde Bolidentriangeln till en investeringsutgift om 427 mnkr. Då investeringsutgiften överstiger 300 mnkr ska bolaget hemställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.

**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

*Uppdelningen av detaljplaner i Årstastråket 3.
AB Stockholmshems projekt Bolidentriangeln markerat med rött.*

Projektet

AB Stockholmshem förvärvade år 2011 fastigheterna Renseriet 12, 14 och 15 med avsikt att i enlighet med stadens utveckling av området omvandla fastigheterna till bostäder.

Inom Årstastråket etapp 3 har staden gemensamt med befintliga markägare och tomträttshavare bedrivit ett strukturplanearbete, vilket omfattar de fyra detaljplanområdena inom etappen. Strukturplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden i oktober 2015.

Det aktuella planområdet är beläget söder om Johanneshovsvägen och väster om Bolidenvägen, och är idag bebyggd med småindustrier och kontor. Området innehåller ett antal byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla och ska bevaras.



2015 Strukturplan Årstastråket 3. AB Stockholmshems äganderätt i Bolidentriangeln inringad med rött.

AB Stockholmshem har äganderätt för området som föreslås för ny bebyggelse. Det nya kvarteret inrymmer ca 115 lägenheter samt kommersiella lokaler. Bebyggelsen består av två byggnader, sex respektive sexton våningar höga. Bottenvåningen ges en aktiv utformning med hög entrétäthet och lokaler. Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utarbetas under det fortsatta detaljplanearbetet.

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

Bilparkering ska lösas med parkeringsköp i Stockholm
Parkerings planerade bergrumsgarage inom detaljplanen
Konstgutarvägen. Lägesbaserat parkeringstal för bil föreslås
vara 0,43 som utgångspunkt, en rabatt på 15 procent bör kunna
uppnås med mobilitetstjänster. P-tal för cykel är 3 platser per
100 kvm bostad BTA.

Rening och fördröjning av dagvatten kommer att behöva ordnas på kvartersmark genom exempelvis gröna tak, stuprörsutkastare till gräsytor eller regnbäddar.

Tidplan

Startpromemoria för planläggning av Bolidentriangeln godkändes av stadsbyggnadsnämnden i juni 2015. Redovisning av strukturplan för Bolidenplan (Årstastråket 3) godkändes av stadsbyggnadsnämnden i oktober 2015. Detaljplanen för det aktuella projektet Bolidentriangeln planeras antas under år 2020.

Staden kommer arbeta med anläggande av nya gator och ledningsdragning, då detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplan med utbyggnadsordning för de olika byggprojekten kommer att tas fram samtidigt. Preliminär byggstart för bostäderna är år 2023.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 427 mnkr inklusive moms och fem procent budgetreserv. En ekonomisk bedömning av AB Stockholms hems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (SEKRETESS).

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

Risker

Identifierade risker är förseningar och kompletterande projekteringar på grund av överklaganden samt förseningar för exploateringsarbeten i form av flytt och anläggning av nya gator och serviceledningar. Ytterligare en risk är för eventuella förseningar som kan uppstå i samband med den planerade spårporten under tvärbanan.

Uppföljning

Rapportering i stora projekt sker regelbundet till AB Stockholms hems styrelse och koncernledningen. Projektet följs även upp genom sedvanlig rapportering till styrelse och ägare i samband med ordinarie tertiärrapportering, enligt stadens projektstyrningsmetod för större projekt och investeringar.

Synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet medför ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm, vilket

ligger i linje med stadens mål för bostadsbyggandet. Vidare ser stadsledningskontoret och koncernledningen positivt på att projektet bidrar till att utveckla Årstastråket och därmed knyta samman flera stadsutvecklingsområden och stadsdelar i mellersta söderort.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att AB Stockholmsshems samlade planer i området är fördelaktiga utifrån dess omfattning. Det är eftersträvansvärt att de kommunala bostadsbolagen genomför fler större bostadsutvecklingsprojekt i syfte att uppnå en jämn nyproduktionskapacitet över tid, pressa kostnaderna samt ta rimligt ansvar för samhällsservice i området exempelvis genom att tillhandahålla förskolelokaler.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet är marknadsmässig, jämfört med andra bostadsprojekt i området. Den bedömda hyresnivån bedöms utifrån förutsättningarna och bruksvärdessystemet som rimlig.

Projektet är att definiera som stort projekt (större än 300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler.

Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar AB Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i samband med tertialrapportering. Vid större avvikelser ska bolaget återkomma med särskild lägesredovisning till styrelse och koncernledning.

Magdalena Bosson
VD/Stadsdirektör

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
2. Protokollsutdrag från styrelsen för AB Stockholmshem 2018-10-11
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, Stadsdirektör/VD	2018-11-19
Thomas Andersson, Vice VD	2018-11-19