

**Handläggare**

SLK: Katharina Gratschew  
Telefon: 08-508 29 311  
Stadshus AB: Susanna Höglund  
Telefon: 08-508 29 758

**Till**

Koncernstyrelsen och  
kommunstyrelsen

## **Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom Årstastråket detaljplan 1 i Årsta**

### **Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut**

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

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

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

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.

Irene Svenonius

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

### **Sammanfattning**

En av översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier är satsningar på attraktiva tyngdpunkter och att utveckla strategiska stråk som kopplar samman staden. Familjebostäder äger i dag ca 650 lägenheter i Årsta och Årsta Centrum. Bolaget planerar genom förslaget projekt, tillsammans med JM och SBC Bo, det första detaljplaneområdet för utvecklingen av Årstastråket. Projektet

överensstämmer både med Vision 2030 och Översiktsplanen- Promenadstadens intentioner.

Familjebostäders andel i detaljplaneområde 1 omfattar ca 186 hyresrätter och två lokaler, som bedöms kunna stå klara under 2017. Projektet bedöms innebära en investering om 490 mnkr.

Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att nyproduktion sker i ett område som utpekats som en av översiktsplanens utvecklings- stråk och där det finns en god försörjning av kollektiva kommunikationer.

Det föreslagna projektet innebär också ett värdefullt tillskott av hyreslägenheter i ett område där Familjebostäder 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. Vidare gör koncernledning och stadsledningskontoret bedömningen att direktavkastningen i projektet är i nivå med jämförbara flerbostadshus i närområdet.

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

## **Bakgrund**

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar att bygga cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030. Familjebostäder ska bidra till att uppnå detta mål genom nyproduktion av minst 500 lägenheter per år.

En av översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier är satsningar på attraktiva tyngdpunkter och sammankoppling av stadens delar, genom utveckling av strategiska stråk. Det är grundat på ståndpunkten att en hållbar tillväxt och utveckling av Stockholm kräver en bättre balans och tillgänglighet mellan stadens delar. Detta kan genomföras genom utvecklingen av strategiska stråk och en flerkärnig struktur, med täta och innehållsrika stadskvarter i fler av stadens delar.

Familjebostäder äger i dag ca 650 lägenheter i Årsta och Årsta Centrum. Utvecklingen av Årstastråket, som omfattar ca 2 000 lägenheter, kan genomföras genom att en kraftledning som gått över området nu förläggs i en tunnel. Området försörjs effektivt av kollektivtrafik genom tvärbanan och detta ingår i stråket mellan Gullmarsplan och Liljeholmen, som enligt översiktsplanen bör förstärkas. Projektet överensstämmer både med Vision 2030 och Översiktsplanen-Promenadstadens intentioner.

Under 2001 tecknade Familjebostäder ett markanvisningsavtal tillsammans med JM och SBC Bo, där bolagen tar en tredjedel var. I Detaljplan 1, som beslutades och vann laga kraft i december 2013, planerar Familjebostäder att uppföra ca 180 lägenheter.

Den, i detta ärende, föreslagna utvecklingen av området utgör en investering överstigande 300 mnkr. Enligt stadens riktlinjer för projekt som överstiger denna beloppsgräns ska inriktnings- och genomförandebeslut om investeringarna också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

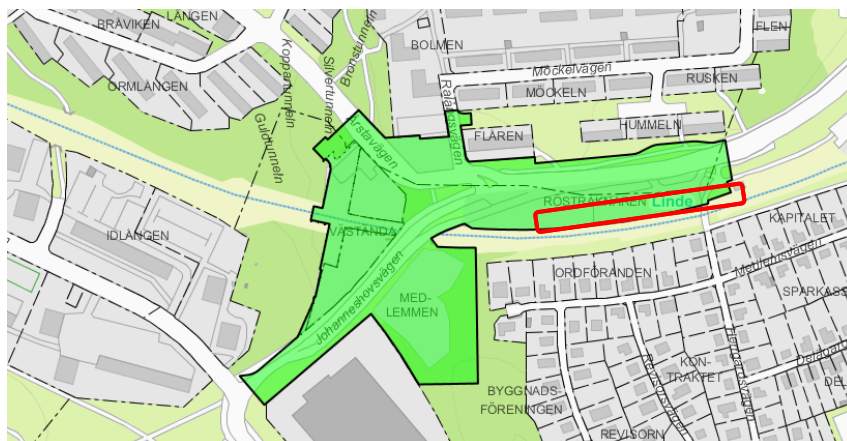
## Ärendets beredning

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

## 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 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 2015-2017 för en första inflyttning i slutet av år 2016.

## Organisation

Projektet kommer drivas av 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 %.

## Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag

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 utvecklingsstråk 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.

## **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för Familjebostäder
2. Investeringskalkyl Familjebostäder (SEKRETESS)