

**Handläggare**  
Stockholms Stadshus AB  
Krister Stralström  
Telefon: 0850829758

**Till**  
Stockholms Stadshus AB  
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret  
Ebba Agerman  
Telefon: 0850829790

## **Inriktningsbeslut gällande AB Svenska Bostäders nyproduktion av bostäder i Valla Södra, Årstafältet**

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

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

1. Inriktningen för Svenska Bostäders nybyggnation omfattande ca 170 lägenheter i Valla Södra, Årstafältet, till en total investeringsutgift om 341 mnkr inkl. moms godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för Svenska Bostäders nybyggnation omfattande ca 170 lägenheter i Valla Södra, Årstafältet, till en total investeringsutgift om 341 mnkr inkl. moms godkänns.

2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

### **Sammanfattning**

I stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras ca 4 500 nya bostäder och en stadspark i ett centralt och attraktivt läge. Syftet med planen är att göra det möjligt att genomföra stadens strategi att utveckla Årstafältet till en attraktiv, levande och varierad stadsdel som kopplar samman Årsta och Östberga. Den första etappen av utbyggnaden omfattar drygt 1 000 nya lägenheter, lokaler för centrumändamål och förskolor.

#### **Stockholms Stadshus AB**

Ragnar Östbergs plan 1  
Stadshuset  
105 35 Stockholm  
Telefon 0850829758  
Växel 08-508 290 00  
Fax 08-508 290 80  
info@stadshusab.se  
stockholm.se

Svenska Bostäder fick i oktober 2011 en markanvisning för nya bostäder i den första utbyggnadsetappen på Årstafältet. Ett omfattande detaljplanearbete har genomförts och planen antogs 2015-11-30 men överklagades. 2017-05-24 vann planen laga kraft. Med nuvarande planering rymmer kvarteret totalt 169 lägenheter, 46 vanliga lägenheter och 123 studentlägenheter. Projektet beräknas kosta ca 341 mnkr och vara klart för inflyttning 2022.

Huset har projekterats för en maximal energianvändning på 75 kWh/kvm, vilket var Svenska Bostäders lågenergimål vid framtagandet av förslaget. Det finns inga möjligheter till justeringar av husens form och gestaltning i detta skede då detaljplanen vunnit laga kraft och ett gestaltningsprogram för området finns framtaget.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett stadsnära läge med god tillgång på lokaltrafik. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser också positivt på möjligheten för Svenska Bostäder att vara bland de första att bygga och forma en ny stadsdel.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill även lyfta fram kommunfullmäktiges beslut rörande klimat- och energimål i Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Dessa behöver bolaget ta hänsyn till i den fortsatta planeringen. Projektet togs fram under 2011 då energimålen inte var desamma som idag. Det är viktigt att Svenska Bostäder strävar efter att komma ner till det nu gällande målet om 55 kWh/kvm.

Projektets investeringsresultat har små marginaler och inför det kommande genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att säkerställa att produktionskostnaderna inte ökar samt att investeringsresultatet bibehålls positivt. Bolaget behöver även fördjupa riskanalysen samt minimera konsekvenserna av identifierade risker.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Stockholms stad planerar för 140 000 nya bostäder fram till år 2030. I kommunfullmäktiges budget 2018 har bostadsmålet kompletterats med ett reviderat delmål om att bygga 80 000 bostäder fram till 2025 för att säkerställa en fortsatt hög byggtakt. Svenska Bostäder arbetar aktivt för att bidra till att uppnå detta mål genom att till år 2019 öka takten i nyproduktionen till ca 1 000 byggstartade lägenheter per år.

I stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras ca 4 500 nya bostäder och en stadspark i ett centralt och attraktivt läge. Syftet med planen är att göra det möjligt att genomföra stadens strategi att utveckla Årstafältet till en attraktiv, levande och varierad stadsdel

som kopplar samman Årsta och Östberga. Den första etappen av utbyggnaden omfattar drygt 1 000 nya lägenheter, lokaler för centrumändamål och förskolor.

Svenska Bostäder fick i oktober 2011 en markanvisning för nya bostäder i den första utbyggnadsetappen på Årstafältet. Planerad byggnation bedömdes kunna bereda plats för ca 200 lägenheter, varav 130 studentlägenheter.

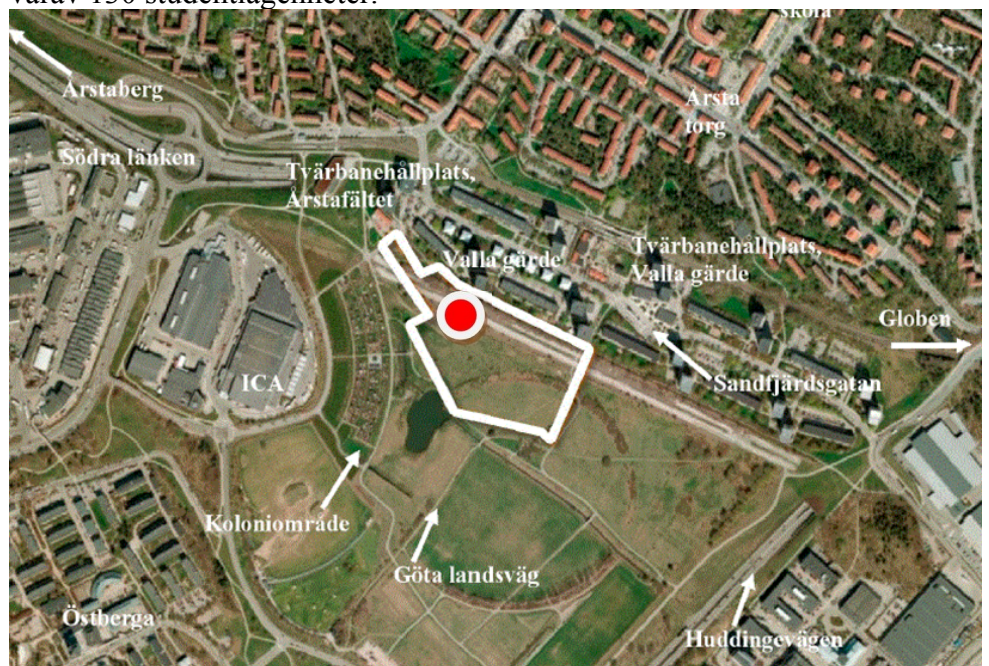


Bild 1, Första etappen av Årstafältets utbyggnad markerad inom vitt område. Röd markering visar ungefärligt läge för Valla Södra

### Projektet

Ett omfattande detaljplanearbete har genomförts och planen antogs 2015-11-30, men överklagades. 2017-05-24 vann planen laga kraft. Med nuvarande planering rymmer kvarteret totalt 169 lägenheter, 46 hyreslägenheter och 123 studentlägenheter.



Bild 2, Valla södra, föreslagen ny bebyggelse. Vy sett från nordost, med studenthusets högdel i förgrunden.



Bild 3, Valla södra, föreslagen ny bebyggelse. Vy sett från sydväst.

Planområdet ligger mellan Östberga och Årsta, i ett bra kollektivtrafikläge genom närhet till tvärbanans hållplatser Valla gärde och Årstafältet samt pendeltågsstationen Årstaberget och buss 164. Det är ca 350 meter till tvärbanan och ca 300 meter till busshållplatsen.

I Årsta centrum finns offentlig service med skola vårdcentral, bibliotek och butiker. Ytterligare ett par mindre butiker finns närmare området. En skola (F-6) finns i Östberga och en (F-9) finns

i Årsta. Inom den första utbyggnadsetappen planeras för en ny förskola. När hela Årstafältet är utbyggt kommer ytterligare skolor att finnas.

Parkering för de blivande hyresgästerna kommer att ordnas inom kvarteret, i garage under gården och bostäderna. 37 platser ryms i förslaget.

### **Mål och Syfte**

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Svenska Bostäder att investera ca 341 mnkr för att bygga ca 170 nya lägenheter i första etappen av Årstafältets utbyggnad.

Huset har projekterats för en maximal energianvändning på 75 kWh/kvm, vilket var Svenska Bostäders lågenergimål vid framtagandet av förslaget. Det finns inga möjligheter till justeringar av husens form och gestaltning i detta skede då detaljplanen vunnit laga kraft och ett gestaltungsprogram för området finns framtaget.

Projektet ska uppnå målen för Produktindex och Trygghetsindex. Värdet på färdigbyggd fastighet ska vara högre än produktionskostnaden.

### **Tidplan**

Detaljplanearbetet är avslutat och planen har vunnit laga kraft. Under våren sommaren 2018 kommer staden att starta exploateringsarbeten i området. Dessa kommer att pågå ca 2 år innan byggherrarna för de olika kvarteren kan starta sina arbeten. Enligt gällande tidplan kan arbeten inom Valla Södra påbörjas i maj 2020. Inflyttning i de färdiga bostäderna kan under dessa förutsättningar påbörjas under våren 2022.

### **Ekonomi**

Total projektkostnad är beräknad till 341 mnkr inkl. moms. En detaljerad ekonomisk bedömning av Svenska Bostäders investering redovisas i värderingskalkylen, bilaga 3 (SEKRETESS).

### **Risker**

Identifierade risker är omfattande särkrav vad gäller energianvändning, komplicerad grundläggning med trånga mått mellan stadens gator och ledningar, grundläggning för garage och bostäder samt prisutvecklingen för byggande.

### **Uppföljning**

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som Stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges

investeringsregler. Bolaget avser att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i den sedvanliga ekonomirapporteringen samt med ett genomförandebeslut under kvartal 3 2019.

### **Stadsledningskontorets och koncernledningens synpunkter och förslag**

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett bra tillskott av hyreslägenheter i ett stadsnära läge med god tillgång på lokaltrafik.

Stadsledningskontoret och koncernledningen vill lyfta fram kommunfullmäktiges beslut rörande klimat- och energimål i Stockholms stads miljöprogram 2016-2019. Dessa behöver bolaget ta hänsyn till i den fortsatta planeringen. Projektet togs fram under 2011 då energimålen inte var desamma som idag. Det är av stor vikt att Svenska Bostäder strävar efter att komma ner till det nu gällande målet om 55 kWh/kvm.

Projektets investeringsresultat har små marginaler och inför det kommande genomförandebeslutet behöver bolaget arbeta aktivt med att säkerställa att produktionskostnaderna inte ökar samt att investeringsresultatet bibehålls positivt. Bolaget behöver även fördjupa riskanalysen samt minimera konsekvenserna av identifierade risker.

Projektet är att definiera som stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Stadsledningskontoret och koncernledningen uppmanar Svenska Bostäder att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar enligt gällande rutiner i samband med tertialrapporterna.

### **Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande Svenska Bostäder
2. Utdrag ur protokoll vid Svenska Bostäders styrelse 2018-03-15
3. Värderingskalkyl (SEKRETESS)

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Ingela Lindh (Huvudansvarig)	2018-04-19