

Handläggare: Mia Levedahl
E-post: mia.levedahl@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 214

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområde Årstasfältet etapp 4a, i stadsdelen Östberga

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet Årstasfältet etapp 4a som omfattar ca 90 lägenheter, ett LSS-boende, samt kommersiella lokaler till en total investeringsutgift om 306 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Avdelning Bygg & Teknik

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens Bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 306 mnkr i nyproduktion av ca 90 lägenheter, ett LSS-boende, samt kommersiella lokaler inom del av planområdet Årstafältet i stadsdelen Östberga.

I stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras närmare 6 250 nya bostäder och en stadsdelspark i ett centralt och attraktivt läge. Denna detaljplan utgör den fjärde bebyggelseetappen på Årstafältet, och ska bidra till en levande och varierad stadsbebyggelse med många funktioner, med service, handel och inslag av kontor.

Planförslaget för Årstafältet etapp 4a ska skapa förutsättningar för ca 675 nya bostäder, kommersiella lokaler samt förskolekapacitet motsvarande 16 avdelningar. 6 byggtörer avser att bygga inom området och AB Stockholmshem är en av dessa. Detaljplanen bedöms att beslutas av kommunfullmäktige under Q4 2020

Årstafältet planeras och byggs i flera etapper. I juni 2018 startade arbetet med markförberedelser för de första bostadskvarteren i etapp 1. Byggtakten blir ungefär 500 st bostäder per år. Byggstart för bostäderna i etapp 4a beräknas till 2025, och hela nya Årstafältet beräknas vara färdigbyggt 2032.

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

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktiges budget är det långsiktiga målet bygga cirka 140 000 nya bostäder fram till 2030 och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Stockholmshem ska uppnå en byggtakt på ca 500-700 lägenheter/år.

Under 2008 arrangerades en internationell arkitekttävling för en ny stadsdel och park på Årstafältet av Stockholms Stad. Det vinnande förslaget gav utgångspunkt till planprogrammet för Årstafältet som godkändes 2010. Visionen för Årstafältet är ”En plats för möten – mellan människor, mellan nytt och gammalt, mellan stad och park.

Marken inom Årsta 1:1 ägs av staden och del av fastigheten markanvisades till AB Stockholmshem för ca 90 lägenheter av exploateringsnämnden 2016-12-15.



Utbyggnadsetapper Årstafältet, Stockholmshems markanvisning markerad med orange.

Enligt Stockholmshems arbetsordning ska inriktningsbeslut 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 tertialrapport.

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens Bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 306 mnkr i nyproduktion av ca 90 lägenheter, ett LSS-boende, samt kommersiella lokaler inom del av planområdet Årstafältet i stadsdelen Östberga.

Planprogrammet för Årstafältet godkändes 2010 -06-23. Detaljplanerna för etapp 1 och parken har vunnit laga kraft. I etapp 2-3 pågår detaljplanearbete. En startpromemoria för etapp 4 godkändes i december 2018

Nuläge

Planområdet är beläget mellan etapp 1, den blivande stadsdelsparken och den befintliga bebyggelsen i Valla. Planarbetet kommer att löpa parallellt med etapp 4b, där det planeras en skola och ca 250 bostäder



Bebyggelsen inom etapp 4a ska bygga vidare på planprogrammets inriktning och ansluter till tidigare etappers planstruktur och gestaltungsidéer-

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar AB Stockholmshem att investera 300 mkr i nyproduktion av ca 90 lägenheter, ett LSS-boende, samt kommersiella lokaler inom del av planområdet Årstafältet i stadsdelen Östberga.

Målet är att skapa nya bostäder i en kvalitativ boendemiljö med tillgång till kollektivtrafik och service. Bebyggelseutformningen ska bidra till en god helhetsmiljö och bostäderna ges goda boendekvaliteter.

Åtgärder

Stockholms stad är markägare för de områden som föreslås för Stockholmshems bebyggelse och marken kommer att upplåtas med tomträtt. Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utredas under planarbetet.

,

Bilparkering ska lösas i garage på kvartersmark. Lägesbaserat parkeringstal för bil

föreslås vara 0,5 som utgångspunkt, en rabatt på 15% bör kunna uppnås med mobilitetstjänster. P-tal för cykel är 3 platser/100 kvm bostad BTA.

Möjligheter för rening och fördröjning kommer att behöva ordnas inom kvarteret. LOD inom kvartersmark är t ex gröna tak, stuprörsutkastare till gräsytor, regnbäddar .

Tidplan

Startpromemoria för planläggning Årstafältet 4 godkändes av SBN i december 2018.

Detaljplanen för Bolidentriangeln bedöms kunna antagas av kommunfullmäktige under Q4 2020, och vinna laga kraft Q2 2021 om den inte överklagas.

Årstafältet planeras och byggs i flera etapper. I juni 2018 startade arbetet med markförberedelser för de första bostadskvarteren i etapp 1. Byggtakten blir ungefär 500 bostäder per år. Byggstart för bostäderna i etapp 4a beräknas till 2025, och hela nya Årstafältet beräknas vara färdigbyggt 2032.

Ekonomi

Kostnadsramen är beräknad till ca 306 mnkr inkl. moms. En ekonomisk bedömning av Stockholmsshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1 (SEKRETESS).

Risker

1. Risk för förseningar och kompletterande projekteringar p.g.a. överklaganden.
2. Risk för förseningar av exploateringsarbeten i form av flytt och anläggning av nya gator och serviceledningar.
3. Risk för förseningar pga. svåra markförhållanden och översvämningsrisker

Bilaga

1. Bilaga 1, värdeberäkning dat 2019-04-11, SEKRETESS