



Handläggare

Stockholms Stadshus AB
Krister Stralström
Telefon: 0850829758

Till

Stockholms Stadshus AB
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Jonas Claeson
Telefon: 0850829304

**Inriktningsbeslut gällande AB Stockholms hems
nyproduktion av bostäder inom
detaljplaneområde Årstafältet etapp 4a, i
stadsdelen Östberga**

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till
beslut.

Förslag till beslut

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

1. Inriktningen för nybyggnation inom
detaljplaneområdet Årstafältet etapp 4a som omfattar
cirka 90 lägenheter, ett LSS-boende, samt
kommersiella lokaler till en total investeringsutgift om
306 mnkr inkl. moms godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. Inriktningen för nybyggnation inom
detaljplaneområdet Årstafältet etapp 4a som omfattar
cirka 90 lägenheter, ett LSS-boende, samt
kommersiella lokaler till en total investeringsutgift om
306 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

AB Stockholms hem föreslår, som ett led i arbetet att uppfylla
stadens bostadsmål och bolagets 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 byggaktörer avser att bygga inom området och AB Stockholmshem är en av dessa. Detaljplanen bedöms att beslutas av kommunfullmäktige under kvartal 4 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

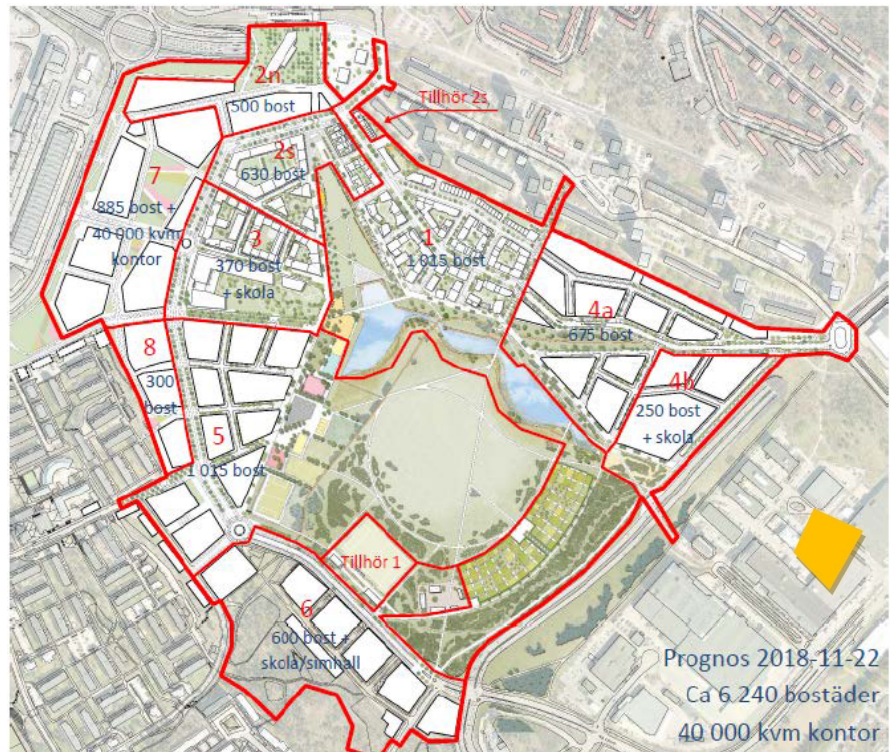
Enligt kommunfullmäktiges budget är det långsiktiga målet att bygga cirka 140 000 nya bostäder fram till 2030 och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål. Stockholmshem ska uppnå en byggtakt på ca 500-700 lägenheter/år.

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.

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

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, Stockholmsshems markanvisning markerad med orange.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i arbetet att uppfylla stadens bostadsmål och bolagets ägardirektiv, att investera 306 mnkr i nyproduktion av ca 90 lägenheter, ett LSS-boende, samt kommersiella lokaler inom del av planområdet Årstafältet i stads-delen Östberga.

Planprogrammet för Årstafältet godkändes 2010-06-23.

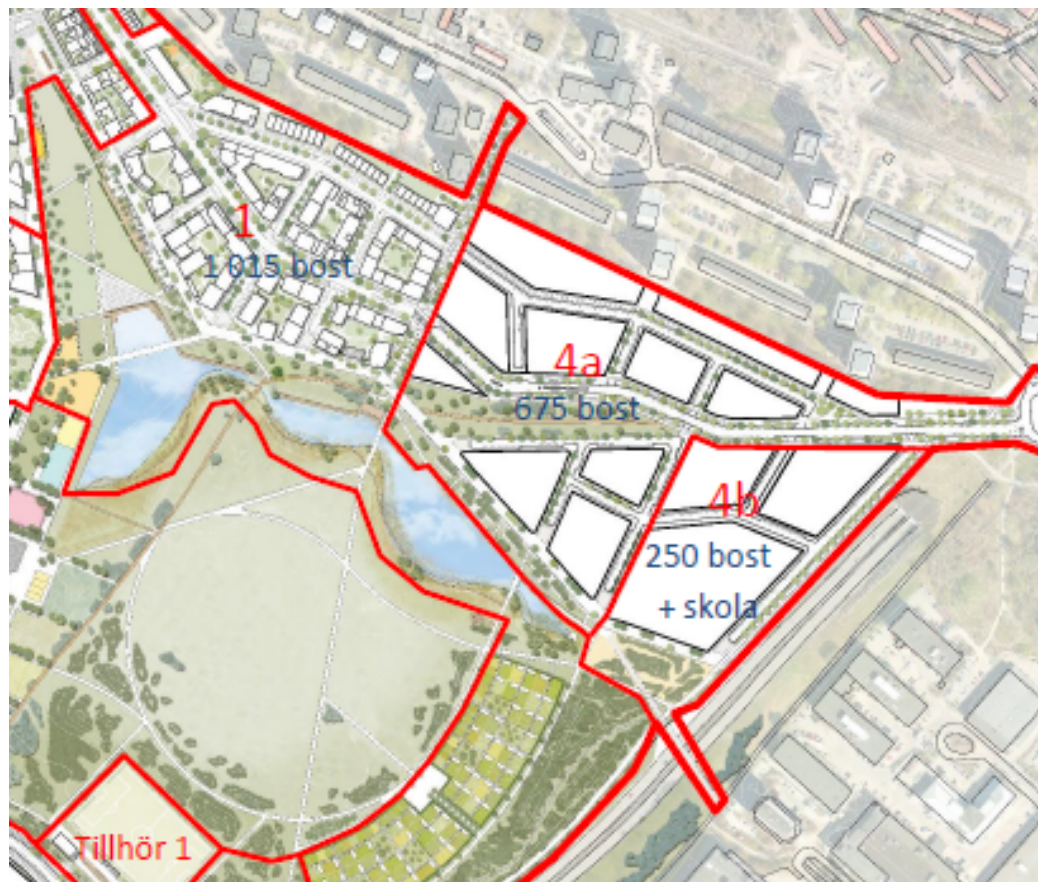
Detaljplanerna för etapp 1 och parken har vunnit laga kraft. I etapp 2-3 pågår detaljplanearbete. En startpromemoria för etapp 4 godkändes i december 2018

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

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



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

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar AB Stockholmshem att investera 306 mnkr 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

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

rabatt på 15% bör kunna uppnås med mobilitetstjänster. P-tal för cykel är 3 platser/100 kvm bostad BTA.

Tidplan

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

Detaljplanen för Årstafältet etapp 4a bedöms kunna antas av kommunfullmäktige under kvartal 4 2020, och vinna laga kraft kvartal 2 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 Stockholms shems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 3 (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

Synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret är positiva till projektet och anser att det leder till ett bra tillskott av hyresrätter i kollektivtrafiknära läge.

Koncernledningen och stadsledningskontoret uppmanar bolaget att inför genomförandebeslut noggrant kalkylera risker i projektet och tillse att god kvalitet uppnås i beslutsunderlaget.

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

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande Stockholmshem
2. Protokollsutdrag Stockholmshem
3. Investeringskalkyl (sekretess)

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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Magdalena Bosson, VD	2019-05-23
Krister Schultz, Vice VD	2019-05-23