

Utlåtande Rotel I+III (Dnr KS 2018/1544)

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder och lokaler inom detaljplaneområdet Bolidentriangeln, del av Årstastråket etapp 3, stadsdelen Johanneshov

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet Bolidentriangeln, som omfattar cirka 115 lägenheter samt lokaler till en total investeringsutgift om 427 mnkr inklusive moms, godkänns.

Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin anför följande.

Ärendet

Årstastråket är ett stort stadsutvecklingsområde i Stockholm med planer för cirka 3 000 bostäder i stadslig miljö. AB Stockholmshems 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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB 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 Stockholms Stadshus AB anser vidare att AB Stockholmsshems 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.

Våra synpunkter

Stockholm har alltså ett stort behov av nya bostäder för att möta behoven hos en växande befolkning. Mot den bakgrunden har staden sedan 2010 arbetat mot målet om att bygga 140 000 bostäder till 2030. För den innevarande mandatperioden har den grönbåla majoriteten ställt upp målet om 10 000 nya klimatsmarta bostäder per år, med lika delar hyresrätter och bostadsrätter.

Årstastråket utgör med sina omkring 3 000 bostäder ett av stadens viktigare stadsutvecklingsområden. I likhet med övriga stadsdelar ska Årstastråket präglas av en balans av upplåtelseformer. Därför är det välkommet att med föreliggande ärende fatta beslut om 115 hyresrätter samt kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Mot bakgrund av den vikande byggkonjunkturen är det även bra att stadens bostadsbolag genom detta och andra projekt bidrar till att upprätthålla bostadsbyggandet. Likaså är det positivt att projektekonomi är god, vilket är nödvändigt med tanke på kommunkoncernens avsevärda investeringsvolym.

Bilagor

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

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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

Stockholm den 6 februari 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

Remissammanställning

Ärendet

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.



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

Projektet

AB Stockholmshem förvärvade år 2011 fastigheterna Renseriets 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 strukturplanarbete, 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 detaljplanarbetet.

Bilparkering ska lösas med parkeringsköp i Stockholm Parkerings planerade berggrumsgarage inom detaljplanen Konstgjutarvägen. 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 ledningsdragnings, 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 Stockholmshems 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 Stockholmshems 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.

Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 13 november 2018 har i huvudsak följande lydelse.

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 Stockholmshems 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.