

Utlåtande Rotel I+III (Dnr KS 2018/1543)

**Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems
nyproduktion av bostäder, förskola och lokaler
inom detaljplaneområde Allgunnen, del av
Årstastråket etapp 3, stadsdelen Johanneshov**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet Allgunnen som omfattar cirka 180 lägenheter, en integrerad förskola med fyra avdelningar, samt lokaler till en total investeringsutgift om 623 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 Allgunnen ingår i Årstastråkets etapp 3 och omfattar 180 lägenheter. Utöver bostäder ingår en integrerad förskola med fyra avdelningar samt lokaler i projektet. Den aktuella investeringen omfattar en total produktionskostnad om 623 mnkr inklusive moms.

Detaljplanen för det aktuella projektet beräknas antas under år 2019 och preliminär byggstart för projektet är år 2022.

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 Stockholmshems samlade projektvolym i området är fördelaktig utifrån dess storlek. 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.

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 grönbå 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 180 hyresrätter samt en ny förskola. 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 projektekonomin är god, vilket är nödvändigt med tanke på kommunkoncernens avsevärda investeringsvolym.

Bilagor

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

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet Allgunnen som omfattar cirka 180 lägenheter, en integrerad förskola med fyra avdelningar, samt lokaler till en total investeringsutgift om 623 mnkr inklusive moms, godkänns.

Stockholm den 6 februari 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

Mats Larsson

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 Allgunnen till en investeringsutgift om 623 mnkr. Då investeringsutgiften överstiger 300 mnkr ska bolaget hemställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.



Uppdelningen av detaljplaner i Årstastråket 3. AB Stockholmshems tomträtter i Allgunnen markerade med rött.

Projektet

AB Stockholmshem förvärvade år 2013 tomträtterna Allgunnen 3, 4, 5, 8 och 9 med avsikt att i enlighet med stadens utveckling av området omvandla fastigheterna till bostäder.

Exploateringsnämnden beslutade den 29 januari 2015 att markanvisa totalt 350 lägenheter inom Årstastråket till Stockholmshem, varav 250 inom kvarteret Allgunnen och 100 lägenheter längs Bolidenvägen, det som nu kallas för Konstgjutarvägen, intill bolagets fastigheter i kvarteret Renseriets. Antalet lägenheter har sedan markanvisningen i kvarteret Allgunnen minskat och nu planeras det för 180 lägenheter.

Inom Årstastråket etapp 3 har staden gemensamt med befintliga markägare och tomträttshavare bedrivit ett strukturplanearbete, vilket omfattar de fyra detaljplanområdena inom etappen. Strukturplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden i oktober 2015. Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag att fortsätta strukturplanearbetet och samtidigt starta detaljplaner för Allgunnen, Konstgjutarvägen och Steningeparken.

Den aktuella detaljplanen för kvarteret Allgunnen är beläget norr om Johanneshovsvägen, och består idag av vägområde, småindustrier, förskola, park och hållmarksområde.

AB Stockholmshem är tomträttsinnehavare för fastigheterna Allgunnen 3, 4, 5, 8 och 9. Det nya bebyggelseförslaget bildar två kvarter som inrymmer cirka 180 lägenheter, kommersiella lokaler och en förskola med fyra avdelningar. Bebyggelsen är 5 till 6 våningar hög, och ligger längs Bolmensvägen samt Johanneshovsvägen och ansluter i norr mot Sundsbornsparken. Bottenvåningen ges en aktiv utformning med hög entrétäthet och lokaler. Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utarbetas under det fortsatta detaljplanearbetet.



2015 Strukturplan Årstastråket 3. AB Stockholmshems tomträtt i Allgunnen inringad med rött.

Detaljplaneförslaget för Allgunnen var på samråd under perioden 9 maj till 20 juni 2018. Under detaljplaneprocessen har AB Stockholmshems bygggrätt minskat från de markanvisade 250 lägenheterna (25 000 kvm ljus BTA) till ca 180 lägenheter (18 000 kvm ljus BTA).

Bilparkering ska lösas med parkeringsköp i Stockholm Parkerings planerade bergrumsgarage inom detaljplanen för Konstgutarvägen. 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

Redovisning av strukturplan för Bolidenplan (Årstastråket 3) och startpromemoria för planläggning av kvarteret Allgunnen, Konstgjutarvägen och Steningeparken i stadsdelen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i oktober 2015.

Detaljplanen bedöms kunna antas av kommunfullmäktige under våren 2019 och vinna laga kraft samma år om den inte överklagas.

Staden kommer arbeta med anläggande av nya gator och ledningsdragning, då detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplan med utbyggnadsordning för de olika byggprojekten kommer att tas fram samtidigt. Preliminär byggstart för bostäderna är planerad till år 2022.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 623 mnkr inklusive moms och 5 procent budgetreserv. En ekonomisk bedömning av AB Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 2 (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 att exploateringsförutsättningarna kan påverkas av att Årstastråket 3 har lokala beröringspunkter med Södra länkens skydds zoner och installationer.

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 7 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 Stockholmsshems 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 Stockholmsshem 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.