

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

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder vid Byälsvägen (kv Försvarsministern 1 ,mm.) i stadsdelen Bagarmossen

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet vid Byälsvägen som omfattar ca 210 lägenheter samt lokaler till en total investeringsutgift om 541 mnkr inkl. moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. VD får i uppdrag att, under förutsättning att kommunfullmäktiges godkännande av projektbeslutet, teckna erforderliga avtal rörande fortsatt projektering fram till genomförandebeslut.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Bygg & Teknikavdelningen

Sammanfattning

AB Stockholmshem föreslår, som ett led i vårt arbete att uppfylla Stadens bostadsmål och våra ägardirektiv, att investera 541 mnkr i nyproduktion av ca 210 lägenheter samt lokaler inom planområdet vid Byälsvägen i stadsdelen Bagarmossen.

Denna detaljplan är en av tre i Stadens pilotprojekt för byggaktörsdriven planprocess. Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av AB Stockholmshem, som har för avsikt att uppföra bostäderna i form av hyresrätter.

Området ligger inom tunnelbanans influensområde och är i översiktsplanen utpekat som Stadsutvecklingsområde. I program för Bagarmossen och Skarpnäck är området längs Byälsvägen utpekat som ett förtättningsområde.

Detaljplanen bedöms kunna antagas av Stadsbyggnadsnämnden under Q3 2022, och vinna laga kraft Q4 2022 om den inte överklagas. Preliminär byggstart för bostäderna är planerad till Q2 2023.

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

Bakgrund

Enligt kommunfullmäktiges budget är det långsiktiga målet bygga cirka 140 000 nya bostäder fram till 2040 och Stockholmshem har en viktig uppgift i att bidra till att uppnå detta mål.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i december 2020 en startpromemoria för planläggning av Byälsvägen (Försvarsministern 1 m.fl.) i stadsdelen Bagarmossen. Området ligger inom tunnelbanans influensområde och är i översiktsplanen utpekat som stadsutvecklingsområde. I program för Bagarmossen och Skarpnäck är området längs Byälsvägen utpekat som ett förtättningsområde

Denna detaljplan är en av tre i Stadens pilotprojekt för byggaktörsdriven planprocess. Fastigheterna Socialministern 1, Försvarsministern 1 och Handelsministern 1 ägs av AB Stockholmshem

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 541 mnkr i nyproduktion av ca 210 lägenheter och kommersiella lokaler inom planområdet vid Byälsvägen i stadsdelen Bagarmossen.

År 2016 godkände Stadsbyggnadsnämnden i Stockholm program för Bagarmossen och Skarpnäck. Området längs Byälsvägen är utpekad som ett förtätningsområde där ny bebyggelse med fördel kan placeras nära gatan så att gaturummet upplevs mer intimt. I programmet bedöms cirka 175 bostäder kunna placeras längs med Byälsvägen.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i december 2020 en startpromemoria för planläggning av Byälsvägen (Försvarsministern 1 m.fl.) i stadsdelen Bagarmossen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för 200-300 nya bostäder längs Byälsvägen i Bagarmossen.

Nuläge

Planområdet omfattar cirka 40 000 kvm som avgränsas av Byälsvägen i norr, ett grönt område i öster och ett gröonstråk invid Bagarmossens bollplan i söder. Planområdet omfattar Fastigheterna Socialministern 1, Försvarsministern 1 och Handelsministern 1 som ägs av AB Stockholmshem och Skarpnäcks gård 1:1 som ägs av Stockholms stad.



Karta som visar planområdets avgränsning.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Stockholmshem att investera 541 mnkr i ca 210 hyreslägenheter samt lokaler. 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

Stockholmshem har äganderätt för kvarteren Socialministern 1, Försvarsministern 1 och Handelsministern 1 som föreslås för ny bebyggelse. Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse längs Byälsvägen förtätas med flerbostadshus. Ny bebyggelse ska genom att placeras längs med Byälsvägen, bidra till att gatan upplevs mer som en allé-planterad stadsgata än genomfartsväg. Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utarbetas under fortsatta planarbetet.

För att bevara gatans gröna karaktär samt för att klara angöring föreslås ny bebyggelse placeras ca 7-10 meter från gatan. På några platser föreslås bebyggelsen kliva fram till fastighetsgräns mot gata för att bidra till en mer variationsrik upplevelse längs gatan samt för att möjliggöra lägen för verksamhetslokaler. Lindallén och grönstråken i nord-sydlig riktning bevaras.



Bilparkering ska lösas i befintliga garage där utrymme finns för att klara parkeringsbehovet för tillkommande bostäder.

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

Tidplan

Startpromemoria för planläggning godkändes av Stadsbyggnadsnämnden i december 2020. Detaljplanen bedöms kunna antagas av Stadsbyggnadsnämnden under Q3 2022, och vinna laga kraft Q4 2022 om den inte överklagas.

Preliminär byggstart för bostäderna är planerad till Q2 2023.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 541 mnkr inkl. moms och 15% budgetreserv. 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. Behovet att anpassa ny bebyggelse till områdets stadsbildsmässiga och planhistoriska värden kan komma att påverka projektets omfattning.
3. Inom området finns tre utpekade lågpunkter där det finns risk för översvämning, Ny bebyggelse kan eventuellt blockera flödesvägarna.

Bilaga

1. Bilaga 1, Värdeberäkning (SEKRETESS)