

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 Bolidentriangeln, del av Årstastråket etapp 3, stadsdelen Johanneshov

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet Bolidentriangeln som omfattar ca 115 lägenheter samt lokaler till en total investeringsutgift om 427 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 427 mnkr i nyproduktion av ca 115 lägenheter samt kommersiella lokaler inom del av planområdet Bolidentriangeln i stadsdelen Johanneshov.

DP Bolidentriangeln ingår i Årstastråket etapp 3. Planen möjliggör ny bostadsbebyggelse om ca 650 lägenheter, 37 000 kvm kontor, samt förskolor och kommersiella lokaler.

All mark inom Bolidentriangeln, med undantag av några gator, är privatägd. 4 markägare/byggaktörer vill skapa nya bostadskvarter, varav Stockholmshem är en. Kostnaderna för utbyggnad av gator och allmän plats skall bäras av Exploatörerna.

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

Arbete med anläggande av nya gator och ledningsdragning kommer att påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplan med utbyggnadsordning för de olika byggprojekten kommer att tas fram samtidigt. Preliminär byggstart för bostäderna är planerad till Q1 2023.

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

Bakgrund

I Vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – pekar Stockholms stad ut ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och är en levande stad där alla kan bo.

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. Stockholmshem ska därför successivt dubblera sin nyproduktionstakt till år 2019 till ca 1000 byggstartade lägenheter/år.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2014 en startpromemoria för detaljplanearbeten 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. Årstastråket i sin helhet kopplar ihop stadsutvecklingsprojekten Årstafältet och Slakthusområdet.

Stockholmshem förvärvade 2011 fastigheterna Rensriet 12, 14 och 15 med avsikt att i enlighet med stadens utveckling av området omvandla fastigheterna till bostäder.



*Uppdelningen av detaljplaner i Årstastråket 3.
Stockholmshems äganderätter i Bolidentriangeln markerad med rött.*

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 427 mnkr i nyproduktion av ca 115 lägenheter och kommersiella lokaler inom planområdet Bolidentriangeln i stadsdelen Johanneshov.

Planprogrammet för Årstastråket godkändes 2005 och har därefter genomgått en hel del förändringar. En startpromemoria för etapp 3 godkändes under 2014 och under de efterföljande åren har staden gemensamt med befintliga markägare och tomträtts-havare arbetat fram en ny struktur för kvarter och gator. Stadsdelen Johanneshov ska stärkas genom fler bostäder, förskolor, bättre service samt fler attraktiva platser för möten och rekreation.

Nuläge

Inom Årstastråket etapp 3 har staden gemensamt med befintliga markägare och tomträtts-havare bedrivit ett strukturplanearbete, vilket omfattar de fyra detaljplanområdena inom etappen. Strukturplanen godkändes i Stadsbyggnadsnämnden oktober 2015.

Planområdet är beläget söder om Johanneshovsvägen och väster om Bolidenvägen, och är idag bebyggt med småindustrier och kontor. Området innehåller ett antal byggnader som bedömts som kulturhistoriskt värdefulla och de ska bevaras.



2015 Strukturplan Årstastråket 3. Stockholmsheims äganderätt i Bolidentriangeln inringad med rött.

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Stockholmshem att investera 427 mnkr i ca 115 hyreslägenheter samt kommersiella 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 som föreslås för ny bebyggelse. Det nya kvarteret inrymmer ca 115 lägenheter samt kommersiella lokaler. Bebyggelsen består av 2 byggnader, 6 respektive 16 våningar höga. Bottenvåningen ges en aktiv utformning med hög entrétäthet och lokaler. Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utarbetas under fortsatta detaljplanarbetet.

Bilparkering ska lösas med parkeringsköp i Stockholm Parkerings planerade Bergrumsgarage i DP Konstgjutaren. Lägesbaserat parkeringstal för bil föreslås vara 0,43 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 kvarteren. LOD inom kvartersmark är t ex gröna tak, stuprörsutkastare till gräsytor, regnbäddar .

Tidplan

Startpromemoria för planläggning av Bolidentriangeln godkändes av SBN i juni 2015. Redovisning av strukturplan för Bolidenplan (Årstastråket 3) godkändes av SBN i oktober 2015.

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

Arbete med anläggande av nya gator och ledningsdragning kommer att påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplan med utbyggnadsordning för de olika byggprojekten kommer att tas fram samtidigt. Preliminär byggstart för bostäderna är planerad till Q1 2023.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 427 mnkr inkl. moms och 5% budgetreserv. En ekonomisk bedömning av Stockholmshems 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. planerad spårport under tvärbanan

Bilaga

1. Bilaga 1,