

**Utlåtande Rotel I + III (Dnr KS 2019/787)**

## **AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområdet Årstafältet etapp 4a, i stadsdelen Östberga**

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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.

**Föredragande borgarråden Anna König Jerlmyr och Dennis Wedin** anför följande.

Ärendet

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

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

I stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras närmare 6 250 nya bostäder och en stadsdelspark i ett centralt och attraktivt läge.

Planförslaget för Årstafältet etapp 4a är den fjärde bebyggelseetappen på Årstafältet, och ska skapa förutsättningar för ca 675 nya bostäder, kommersiella lokaler samt förskolekapacitet motsvarande 16 avdelningar. Sex byggaktörer avser att bygga inom området och AB Stockholmshem är en av

dessa. Detaljplanen bedöms att beslutas av kommunfullmäktige under kvartal 4 2020.

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

*Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB* 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.

## Mina 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 att bygga 140 000 bostäder 2030. För den innevarande mandatperioden har den grönbåa majoriteten ställt upp målet om 10 000 nya klimatsmarta bostäder per år, med lika delar hyresrätter och bostadsrätter.

Utvecklingen av Årstafältet är en viktig del i detta arbete. Här planeras en helt ny stadsdel med cirka 6 000 nya bostäder för omkring 15 000 boende. Planeringen sker med inriktning mot en blandad bebyggelse, med förskolor, skolor, verksamheter och en anlagd park. Målet är att alla som flyttar till Årstafältet ska få en god boendemiljö, ett rikt stadsliv och fina allmänna platser. Den nya parken blir cirka 25 hektar stor och kommer att innehålla aktiviteter och olika typer av grönska.

AB Stockholms hems del i etapp 4a innebär ett tillskott om cirka 90 hyresrätter, LSS-boende och bottenvåningar med plats för publika lokaler som bidrar till att skapa liv och rörelse längs gatan.

Särskilt stor hänsyn kommer att tas till Göta landsväg, som är klassad som fornlämning, när de nya kvarteren planeras. Bland annat kommer landsvägen att lyftas fram och visas upp bättre och en park skapas runt delar av den.

Vi ser positivt på den tillkommande bebyggelsen då platsen är synnerligen lämplig för ny stadsutveckling. Det är genom stora stadsutvecklingsprojekt som Årstafältet som vi skapar mer Stockholm, för fler stockholmare.

## Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Tjänsteutlåtande AB Stockholmshem
3. Protokollsutdrag AB Stockholmshem
4. Investeringskalkyl (SEKRETESS enligt OSL 19 kap 1 och 3 §§)
5. Protokollsutdrag Stockholms Stadshus AB 10 juni 2019

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Stockholmsheims planerade nyproduktion om 90 hyresrätter på Årstafältet är välkommen, men hyrorna blir tyvärr knappast överkomliga för vanliga stockholmare. Den blandade bebyggelse som är inriktningen för utvecklingen av Årstafältet riskerar därmed att reduceras bara till vackra ord i en budget. Majoritetens ambition att bygga lika delar hyresrätter och bostadsrätter är också otillräcklig, då angränsande Östberga och Årsta redan idag kraftigt domineras av bostadsrätter och äganderätter (94,2 procent respektive 70,2 procent).

Staden måste ta sitt ansvar för en växande befolkning genom att prioritera hyresrätter som vanliga stockholmare har råd att bo i. Det krävs en helt annan statlig bostadspolitik för att detta ska kunna realiseras fullt ut. Hyresrätten är också den enda boendeform som ger stockholmare längst från bostadsmarknaden en verklig möjlighet att få ett eget hem. I synnerhet gäller detta allmännyttan, som har lägre inkomstkrav än privata aktörer.

Allmännyttan har sålunda en strategisk roll i arbetet med att bygga bort bostadsbristen. Bostadsbolagen ska därför fortsätta att prioritera nyproduktionen av hyresrätter med överkomliga hyror och bolagen ges erforderligt stöd för att pressa produktionskostnaderna.

Konceptet med Stockholmshusen ska ges långsiktiga förutsättningar att utvecklas och lärdomar dras av de första projekten. Samtliga bostadsbolag bör även följa arbetet som Sveriges Allmännytta, tidigare SABO, bedriver med att bredda marknaderna och arbeta med olika typer av upphandlingar och standardiserade modeller för att pressa priserna. Nära samarbete systerbolagen emellan och med berörda nämnder är centralt för att bygga billigare och samtidigt skapa socialt blandade bostadsområden och en god stadsmiljö i hela staden.

Stadshus AB ska aktivt stödja bolagen i det fortsatta arbetet med att hitta innovativa sätt att pressa hyror i nyproduktion och därutöver se över avkastningskraven i allmännyttans projekt.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

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.

Stockholm den 4 september 2019

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNA KÖNIG JERLMYR

Dennis Wedin

*Mats Larsson*

**Särskilt uttalande** gjordes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

## Remissammanställning

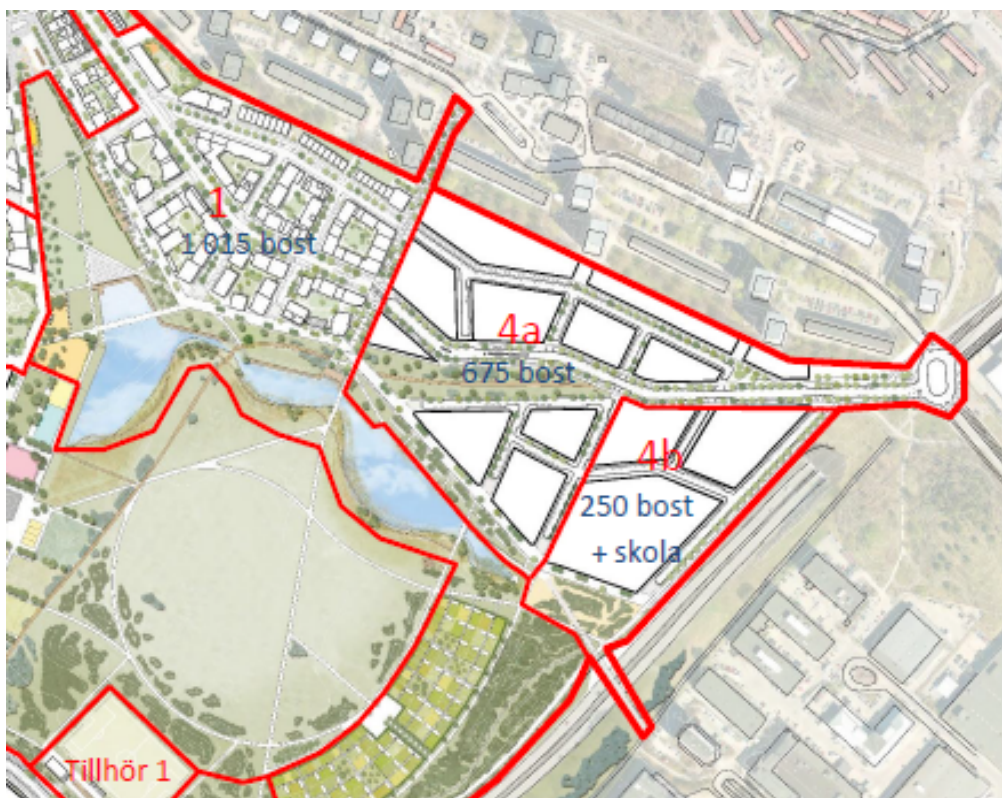
### Ärendet

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 stadsdelen Östberga.

Planprogrammet för Årstafältet godkändes 26 juni 2010. 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.



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

### 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 AB 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 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 stadsbyggnadsnämnden 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 AB Stockholmshems 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

## Beredning

Ärendet har beretts gemensamt av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 13 maj 2019 har i huvudsak följande lydelse.

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

**Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s** gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 13 maj 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Se ovan under stadsledningskontoret.

*Särskilt uttalande* gjordes av Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.

## **Reservationer m.m.**

### **Stockholms Stadshus AB**

*Särskilt uttalande* gjordes av Clara Lindblom (V) enligt följande.

Staden ska ta sitt ansvar för en växande befolkning genom att prioritera hyresrätter som vanliga stockholmare har råd att bo i. Hyresrätten är också den enda boendeform som ger stockholmare längst från bostadsmarknaden en verklig möjlighet att få ett eget hem. I synnerhet gäller detta allmännyttan, som har lägre inkomstkrav än privata aktörer.

Allmännyttan har sålunda en strategisk roll i arbetet med att bygga bort bostadsbristen. Bostadsbolagen ska därför fortsätta att prioritera nyproduktionen av hyresrätter med överkomliga hyror och bolagen ges erforderligt stöd för att pressa produktionskostnaderna.

Konceptet med Stockholmshusen ska ges långsiktiga förutsättningar att utvecklas och lärdomar dras av de första projekten. Samtliga bostadsbolag bör även följa arbetet som Sveriges Allmännytta, tidigare SABO, bedriver med att bredda marknaderna och arbeta med olika typer av upphandlingar och standardiserade modeller för att pressa priserna. Nära samarbete systerbolagen emellan och med berörda nämnder är centralt för att bygga billigare och samtidigt skapa socialt blandade bostadsområden och en god stadsmiljö i hela staden.

Stadshus AB ska aktivt stödja bolagen i det fortsatta arbetet med att hitta innovativa sätt att pressa hyror i nyproduktion och därutöver se över avkastningskraven i allmännyttans projekt.