



**Styrelseärende
Styrelsen 2018-03-15
Ärende 6**

Handläggare:
Allan Leveau
Telefon: 08-508 371 50
Karin Ståhl
Telefon: 08-508 371 28

Till styrelsen

Inriktningsbeslut gällande nyproduktion av bostäder, projekt Valla Södra på Årstafältet

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion av projektet Valla Södra med 169 lägenheter till en total investeringsutgift om 341 mnkr godkänns.
2. Kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen av 169 lägenheter till en total investeringsutgift om 341 mnkr.
3. VD får i uppdrag att teckna exploateringsavtal.
4. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 28 februari 2018

Pelle Björklund
VD

Sammanfattning

Bolaget tillskapar c:a 170 lägenheter i den första etappen av Årstafältets utbyggnad och bidrar i och med detta till Stadens mål i flera avseenden. Den totala investeringsutgiften för nyproduktion beräknas till 341 mnkr. Byggstart planeras till hösten 2020.

Bakgrund

Svenska Bostäder ska aktivt arbeta för och bidra till att Stadens mål avseende antal nyproducerade lägenheter uppfylls. Målet för Svenska Bostäder är att hålla en byggtakt med 1 000 byggstartade lägenheter per år.

Svenska Bostäders arbete ska bidra till att uppnå de fyra inriktningsmål kommunfullmäktige har beslutat för Stockholms stad: Ett Stockholm som håller samman, Ett klimatsmart Stockholm, Ett ekonomiskt hållbart Stockholm och Ett demokratiskt hållbart Stockholm.

I vårt uppdrag ingår att aktivt verka för fler hyresbostäder som unga, studenter och andra grupper med svag ställning på bostadsmarknaden har råd att efterfråga. Svenska Bostäder arbetar för att tillhandahålla hållbara och trygga bostadsmiljöer. Hållbarhet innefattar tre dimensioner – ekonomi, sociala frågor och miljö. Bland bolagets mål nämns "Vi bygger nytt, mycket och bra". Vi bygger för alla grupper i samhället för att på det sättet bland annat öka flexibiliteten på hyresrättsmarknaden.

Ett verktyg för detta är ackvisitionsstrategin i samarbete med systerbolagen. Andra koncept är Snabba Hus och Stockholmshusen samt ackvisitionsarbetet. Svenska Bostäder har en väl fungerande organisation och stora möjligheter att på ett bra sätt ta hand om ytterligare nyproduktion.

Ärendet

Bakgrund till projektet

Svenska Bostäder fick i oktober 2011 en markanvisning för nya bostäder i den första utbyggnadsetappen på Årstafältet. Planerad byggnation bedömdes kunna bereda plats för c:a 200 lägenheter, vara 130 studentlägenheter.

Nuläget

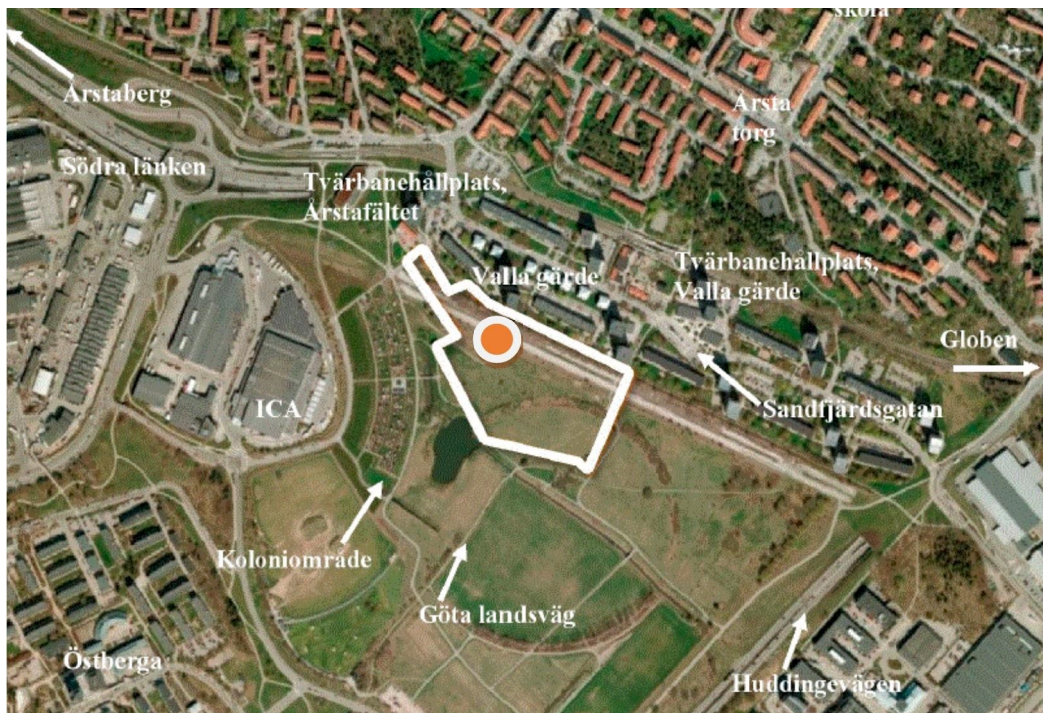
Ett omfattande detaljplanearbete har genomförts och planen antogs 2015-11-30 men överklagades. 2017-05-24 vann planen laga kraft. Med nuvarande planering rymmer kvarteret totalt 169 lägenheter, 46 vanliga lägenheter och 123 studentlägenheter.

Parkeringslösning

Parkering för de blivande hyresgästerna kommer att ordnas inom kvarteret, i garage under gården och bostäderna. 37 platser ryms i förslaget.

Planförslaget

I stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras c:a 4 500 nya bostäder och en stadspark i ett centralt och attraktivt läge. Syftet med planen är att göra det möjligt att genomföra stadens strategi att utveckla Årstafältet till en attraktiv, levande och varierad stadsdel som kopplar samma Årsta och Östberga. Den första etappen av utbyggnaden omfattar drygt 1 000 nya lägenheter, lokaler för centrumändamål och förskolor.



Området som det ser ut idag med den första etappen av Årstafältets utbyggnad markerad. Röd markering visar ungefär var Valla Södra ligger.



Valla södra, föreslagen ny bebyggelse. Vy sett från nordost, med studenthusets högdelen i förgrunden.



Valla södra, föreslagen ny bebyggelse. Vy sett från sydväst.

GEOGRAFISKT OMRÅDE

Planområdet ligger mellan Östberga och Årsta, i ett bra kollektivtrafikläge tack vare närhet till tvärbanans hållplatser Valla gärde och Årstafältet samt pendeltågstationen Årstaberg och buss 164. Det är c:a 350 meter till tvärbanan och c:a 300 meter till busshållplatsen.

Tillgång till service och andra urbana aktiviteter

I Årsta centrum, c:a 500 meter från planerad bebyggelse, finns närmaste samling av offentlig service med skola vårdcentral, bibliotek och butiker. Ytterligare ett par mindre butiker finns närmare området. En skola (F-6) finns i Östberga och en (F-9) finns i Årsta. Inom den första utbyggnadsetappen planeras för en ny förskola. När hela Årstafältet är utbyggt kommer ytterligare en ny skola att finnas.

Idrott och rekreation

I senare etapper av utbyggnaden på Årstafältet planeras en ny idrottshall.

Boendedialog

Då hela området kommer att byggas med nya bostäder och lokaler sker ingen boendedialog. Kontinuerlig kommunikation med Exploateringskontoret och andra byggherrar i området kommer däremot att vara nödvändig.

PROJEKTETS MÅLSÄTTNING

Det nya huset kommer att byggas med bolagets tekniska och organisatoriska riktlinjer som underlag och följer därmed mål för energianvändning samt tekniska och miljömässiga egenskaper. Projektet ska även uppnå målen för Produktindex och Trygghetsindex. Värdet på färdigbyggd fastighet ska vara högre än produktionskostnaden.

Åtgärder

Huset projekteras för en maximal energianvändning på 75 kWh/kvm. Till- och frånluft värmes för god värmeåtervinning (FTX) och ytterväggar och fönster är välisolerade och täta. Byggnaden genomgår en miljöprovning enligt Byggarubedömningen vilket innebär att alla inbyggda material och produkter

testas och väljs så att inga material som är skadliga för hälsa och miljö byggs in i huset. Därtill utförs radonsäker grundläggning.

Det finns inga möjligheter till justeringar av husens form och gestaltning i detta skede då detaljplanen vunnit laga kraft och ett gestaltungsprogram för området finns framtaget.

Vad gäller byggkostnad har vi att förhålla oss till det marknaden kan erbjuda. Byggkostnadskalkyler tas fram efterhand som projekteringen fortskrider varefter justeringar och alternativ kan arbetas fram.

TIDPLAN

Detaljplanearbetet är avslutat och planen har vunnit laga kraft. Under våren sommaren 2018 kommer staden att starta exploateringsarbeten i området. Dessa kommer att pågå c:a 2 år innan byggherrarna för de olika kvarteren kan starta sina arbeten. Enligt gällande tidplan kan arbeten inom Valla Södra påbörjas i maj 2020. Inflyttning i de färdiga bostäderna kan under dessa förutsättningar påbörjas under våren 2022.

EKONOMI

Investeringen omfattar 341 mnkr. Utförligare information finns i bilaga 1.

Uppföljning

Projektet kommer att utvärderas noga med avseende på ekonomi och energi-användning. Rapportering sker genom tertialprognoser och budgetredovisning.

RISKER

Identifierade risker är omfattande särkrav vad gäller energianvändning, komplicerad grundläggning med trånga mått mellan stadens gator och ledningar, grundläggning för garage och bostäder samt prisutvecklingen för byggande.

ORGANISATION

Arbetet med planering och genomförande av hela projektet genomförs inom Fastighetsutvecklingavdelningens ordinarie organisation.

KOMMUNIKATION

En kommunikationsplan kommer att upprättas.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Svenska Bostäders Nybyggnadsenhet tillhörande avdelningen för Fastighetsutveckling.

Rapportering

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som Stort projekt (>300 mnkr) enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Bolaget avser att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar i den sedvanliga ekonomirapporteringen samt med ett genomförandebeslut under Q3 2019.

Bolagets analys och bedömning

Svenska Bostäder kan med projektet Valla Södra tillskapa 169, varav 123 studentlägenheter, i ett attraktivt och kollektivtrafiknära område. Projektet bidrar till bolagets och stadens mål vad gäller nyproduktion.

Bilaga

1. Ekonomiska förutsättningar (sekretess)
-