

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 inom detaljplaneområde Allgunnen, del av Årstastråket etapp 3, stadsdelen Johanneshov

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Inriktningen för nybyggnation inom detaljplaneområdet Allgunnen som omfattar ca 180 lägenheter, en integrerad förskola med fyra avdelningar, samt lokaler till en total investeringsutgift om 623 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 623 mnkr i nyproduktion av ca 180 lägenheter, en integrerad förskola med fyra avdelningar, samt lokaler inom del av planområdet Allgunnen i stadsdelen Johanneshov.

DP Allgunnen ingår i Årstastråket etapp 3. Planen möjliggör ny bostadsbebyggelse om ca 650 lägenheter, två förskolor och lokaler för centrumändamål längs Johanneshovsvägen. Planförslaget innebär att Johanneshovsvägens och Bolmensvägen flyttas söderut så en kvartersstruktur kan uppföras norr om Johanneshovsvägen. 5 byggherrar planerar att bygga inom etappen varav Stockholmshem är en.

Detaljplanen bedöms kunna antagas av kommunfullmäktige under Q3 2019, och vinna laga kraft Q4 2019 om den inte överklagas.

Staden kommer arbeta med anläggande av nya gator och ledningsdraging, då detaljplanen vunnit laga kraft. Tidplan med utbyggnadsordning för de olika byggprojekten kommer att tas fram samtidigt. Preliminär byggstart för bostäderna är planerad till Q3 2022.

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

Bakgrund

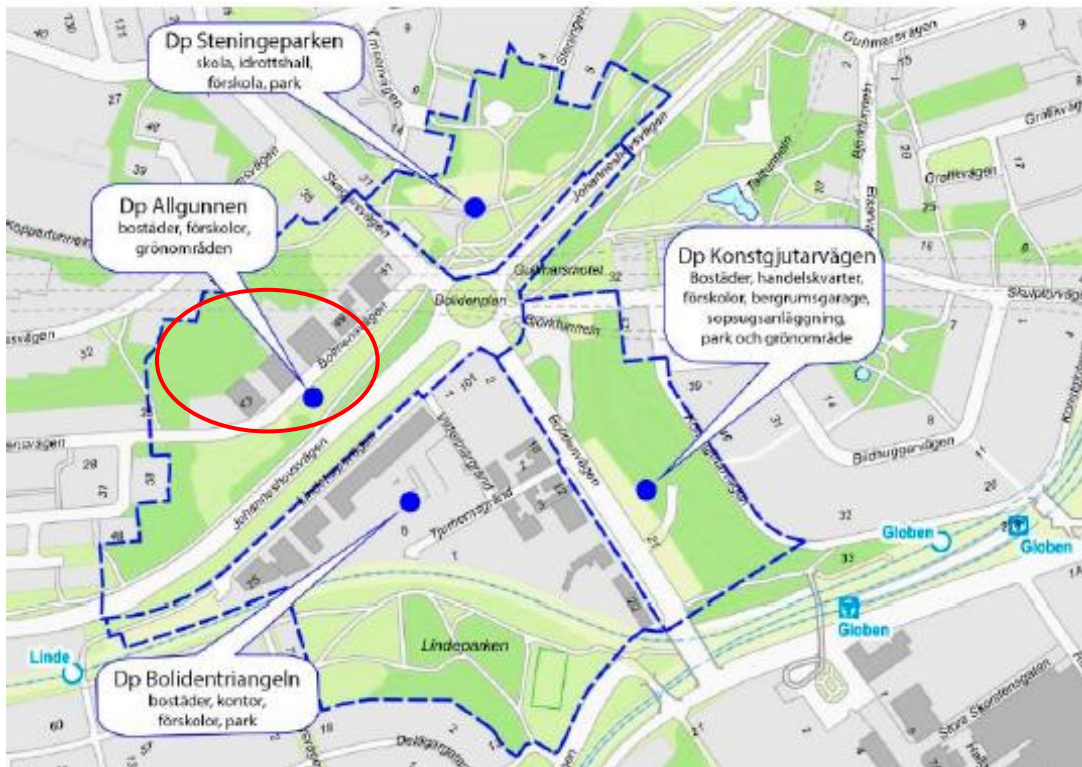
I Vision 2040 – *Ett Stockholm för alla* – pekar Stockholms stad ut ett ökat bostadsbyggande som en viktig framgångsfaktor för att skapa ett Stockholm som håller samman och är en levande stad där alla kan bo.

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.

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

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2014 en startpromemoria för detaljplanarbeten 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.

Exploateringsnämnden beslutade att 2015-01-29 till AB Stockholmshem anvisa 250 lägenheter inom DP Allgunnen samt ytterligare 100 lägenheter längs Bolidenvägen inom DP Konstgjutarvägen intill Bolagets fastigheter i kv. Renseriet (DP Bolidentriangeln).



*Uppdelningen av detalplaner i Årstastråket III.
Stockholmshems tomträtter i Allgunnen markerade 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 623 mnkr i nyproduktion av ca 180 lägenheter, en integrerad förskola med fyra avdelningar, samt lokaler inom del av planområdet Allgunnen 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 tomträttshavare 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 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 kv. Allgunnen, Konstgjutarvägen och Steningeparken. DP Allgunnen är beläget norr om Johanneshovsvägen, och består idag av vägområde, småindustrier, förskola, park och hållmarksområde.



2015 Strukturplan Årstastråket 3. Stockholmskems tomträtt i Allgunnen inringad med rött.

Detaljplaneförslaget för Allgunnen har varit på samråd 9/5-20/6 2018.

I planförslaget har Stockholmskems byggrätt minskat från de markanvisade 250 lägenheterna (25 000 kvm ljus BTA) till ca 180 lägenheter (18 000 kvm ljus BTA)

Mål och syfte

För att bidra till stadens bostadsmål planerar Stockholmskem att investera 623 mnkr ca 180 hyreslägenheter, en integrerad förskola med fyra avdelningar, 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

Stockholmskem är tomrättsinnehavare för de kvarteren Allgunnen 3, 4, 5, 8 och 9. Det nya bebyggelseförslaget bildar två kvarter som inrymmer ca 180 lägenheter, kommersiella lokaler och en förskola med fyra avdelningar. Bebyggelsen är 5-6 våningar hög, och ligger längs Bolmensvägen samt Johanneshovsvägen och ansluter i norr mot Sundsbornsparken. Bottenvåningen ges en aktiv utformning med hög entrétythet och lokaler. Lägenhetsstorlekar och fördelning kommer att utarbetas under fortsatta detaljplanearbetet.

Bilparkering ska lösas med parkeringsköp i Stockholm Parkerings planerade Bergbrums-garage i DP Konstgjutaren. Lägesbaserat parkerings-tal 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

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

Detaljplanen bedöms kunna antagas av kommunfullmäktige under Q3 2019, och vinna laga kraft Q4 2019 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 Q3 2022.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 623 Mkr inkl. moms och 5% budgetreserv. En ekonomisk bedömning av Stockholms shems 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. Årstastråket 3 har lokala berörningspunkter med Södra Länkens skyddszoner och installationer, vilket kan påverka exploateringsförutsättningarna.

Bilaga

1. Bilaga 1,