

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

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Ärendet omfattar sekretessbelagda bilagor i enlighet
med OSL 19 Kap 3 §

Revidering av inriktningsbeslut, gällande AB Stockholmsshems nyproduktion av bostäder inom detaljplaneområde Årstafältet etapp 4a, i stadsdelen Östberga

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Stockholmshem beslutar följande:

1. Reviderad budget med ökat antal lägenheter och sänkt kostnad per lägenhet för nybyggnation inom detaljplaneområdet Årstafältet etapp 4a som omfattar cirka 132 lägenheter inklusive ett LSS gruppboende samt kommersiella lokaler till en total investering om 444 miljoner kronor inklusive moms godkänns.
2. Styrelsen uppdrar åt bolaget att underställa beslutet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för godkännande.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Anette Sand
VD

Patrik Andersson
Chef Avdelning Bygg & Teknik

Sammanfattning

Den beräknade totala investeringen för projektet Årstafältet 4 har ökat sedan Styrelsens inriktningsbeslut i april 2019. Ökningen förklaras av att projektet i samband med samrådet har utökats med 42 lägenheter, från 90 bostäder till 132 bostäder, inkl. LSS gruppboende, i planarbetet fram till Granskning DP. Det ökande antalet bostäder har en positiv effekt på projektets ekonomi genom att fler lägenheter bär de fasta kostnaderna under såväl utvecklings- som produktionsledet.

Beräknad investering är nu 444 miljoner kronor mot tidigare inriktningsbeslut i Stockholmsshems styrelse 2019-04-23 som omfattade 306 miljoner kronor.

Planförslaget för Årstafältet etapp 4a ska skapa förutsättningar för ca 1000 nya bostäder, kommersiella lokaler samt en förskola med upp till 16 avdelningar. 7 byggaktörer avser att bygga inom planområdet och AB Stockholmshem är en av dessa.

Detaljplanen bedöms bli antagen av kommunfullmäktige kvartal 1 2022.

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 de första bostäderna i etapp 4a beräknas till Q3 2026, och första inflyttning 2028. Utbyggnadsordningen mellan byggaktörerna är ännu inte fastställd.

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

Styrelsen föreslås godkänna inriktningen som omfattar 132 lägenheter, inkl. ett LSS gruppboende, samt kommersiella lokaler till en total investeringsutgift om 444 mkr inkl. moms.

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.

Under 2008 arrangerades en internationell arkitektävling för en ny stadsdel och park på Årstafältet av Stockholms Stad. Det vinnande förslaget gav utgångspunkt till planprogrammet för Årstafältet som godkändes 2010. Visionen för Årstafältet är ”En plats för möten – mellan människor, mellan nytt och gammalt, mellan stad och park.

Ärendet

Nuläge - orsaker till utökad investeringsvolym

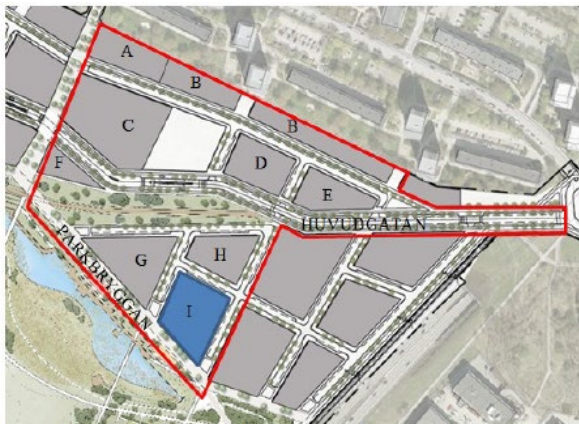
Totalt har investeringen ökat från 306 mkr till 444 mkr inklusive moms.

Den ökade investeringen kan hänföras till att projektet utökats med 42 lägenheter, från 90 till 132 lägenheter inklusive LSS gruppboende. Projektets lönsamhet är något bättre jämfört med tidigare inriktningsbeslutet. Det föreligger i dagsläget inget nedskrivningsbehov.

Projektet

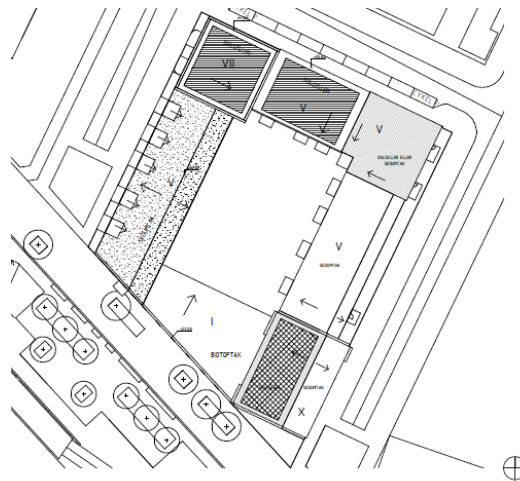
Under arbetet med detaljplanen fram till samråd utökades Stockholmsshems projekt till 126 lägenheter och ett LSS gruppboende med 6 lägenheter. Bebyggelsen består av ett

slutet kvarter med varierande våningshöjder mellan 5 och 9 våningar. Mot parken i söder finns en lägre byggnad, innehållande gruppboendet samt 2 kommersiella lokaler. Bilparkering ska lösas i garage inom kvartersmark.



Årstafältet etapp 4, område som nu markavisas för hyresrätter till Stockholmshem

Situationsplan kvarter



Situationsplan kvarter I



Fasad mot söder



Sektion norr-söder



Fasadperspektiv mot öster

Tidplan

Startpromemoria för planläggning Årstafältet 4a godkändes av SBN i december 2018. Detaljplanen för området var på samråd 2 september - 16 oktober 2020 och planeras gå ut på granskning hösten 2021. Planförslaget antas i kommunfullmäktige början av 2022, och vinna laga kraft kvartal 2 2022 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 de första bostäderna i etapp 4a beräknas till Q3 2026, och första inflyttning 2028. Utbyggnadsordningen mellan byggaktörerna är ännu inte fastställd.

Ekonomi

Total projektkostnad är beräknad till 444 mnkr inklusive moms och 5% budgetreserv.
En ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering redovisas i värdeberäkningen, bilaga 1.

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

Bilaga 1. Investeringskalkyl dat 2021-07-08 (SEKRETESS)