

**Handläggare**  
Chris Goodall  
08-508 265 08

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-11-14

## **Tillägg till markanvisning för bostäder inom fastigheten Ånn 7 och del av Årsta 1:1 i Årsta till Micasa fastigheter i Stockholm AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner förlängning av markanvisningsavtal samt anvisar för tillkommande byggrätter för seniorbostäder inom fastigheten Ånn 7 i Årsta till Micasa fastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Britta Eliasson  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 08  
Växel 08-508 276 00  
chris.goodall@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

### **Sammanfattning**

Exploateringsnämnden fattade 2015-01-26 beslut om markanvisning till Micasa fastigheter i Stockholm AB, nedan kallat Bolaget, för ny bebyggelse med cirka 72 vård- och omsorgsbostäder, cirka 60 seniorbostads-lägenheter med aktivitetscenter samt en förskola om cirka 6 avdelningar. I planeringsarbetet har det kommit fram till att förskolan inte går att realisera inom planområdet på grund av att det inte gick att

skapa en tillräcklig bra utegård. Årsta-Enskede-Vantörs Stadsdelsförvaltning har därför valt att avbeställa förskolan vilket betyder att den planerade förskolan utgår från planerna. Det betyder också att cirka 100 seniorbostads-lägenheter ryms inom planområdet istället för cirka 60, dvs. ytterligare 40 lägenheter.

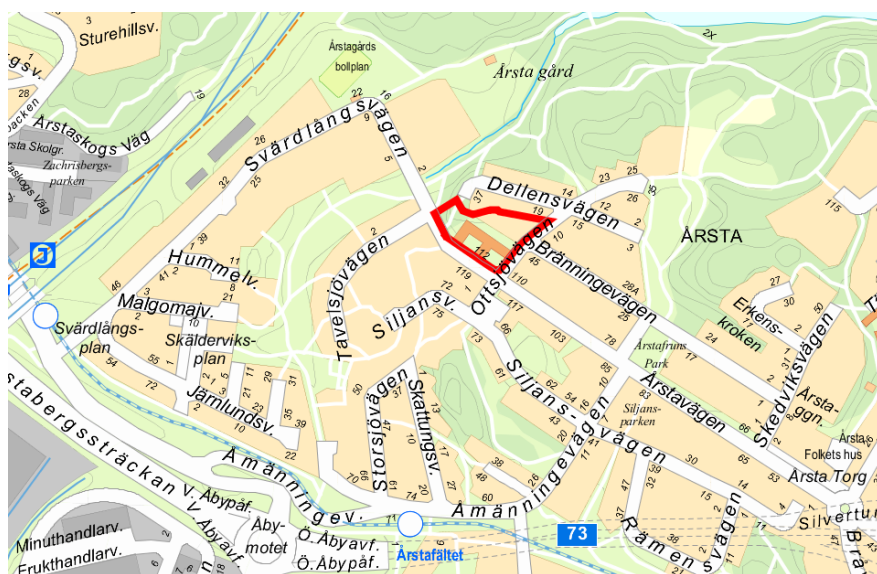
Markanvisningens giltighetstid har löpt ut och avtalet behöver förnyas.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

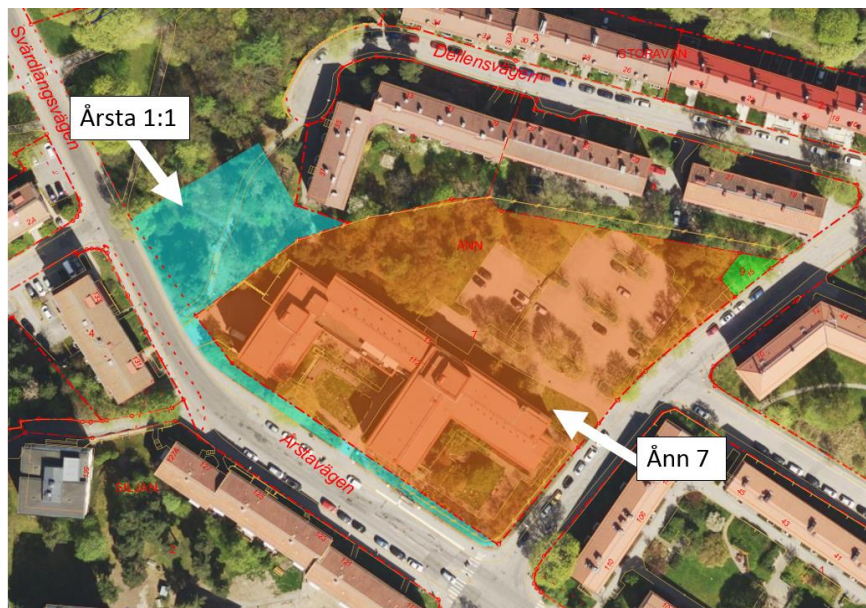
## Bakgrund – Tillägg till markanvisning

Exploateringsnämnden fattade 2017-08-24 (Dnr E2017-01835) beslut om att anvisa mark till Bolaget för att uppföra 72 vård- och omsorgsbostäder, cirka 60 seniorbostads-lägenheter och en förskola om cirka 6 avdelningar i stadsdelen Årsta.

Stadsdelsförvaltningen har tagit tillbaka sitt anspråk på att tillskapa en förskola varför ytterligare bebyggelse med bostäder kan tillskapas. Stadsdelsförvaltningen bedömer att förskolebehovet ändå kan uppfyllas genom andra pågående och planerade projekt inom stadsdelen.



*Projektområde inom röd begränsningslinje i relation till stadsdelen*



*Fastigheternas utbredning. Del av Årsta 1:1 markeras med turkos färg och Ånn 7 med orange*

### Tidigare beslut

Expln. 2017-08-24. Markanvisning för 72 vård- och omsorgsbostäder, cirka 60 seniorbostads-lägenheter och en förskola om cirka 6 avdelningar till Micasa fastigheter i Stockholm AB

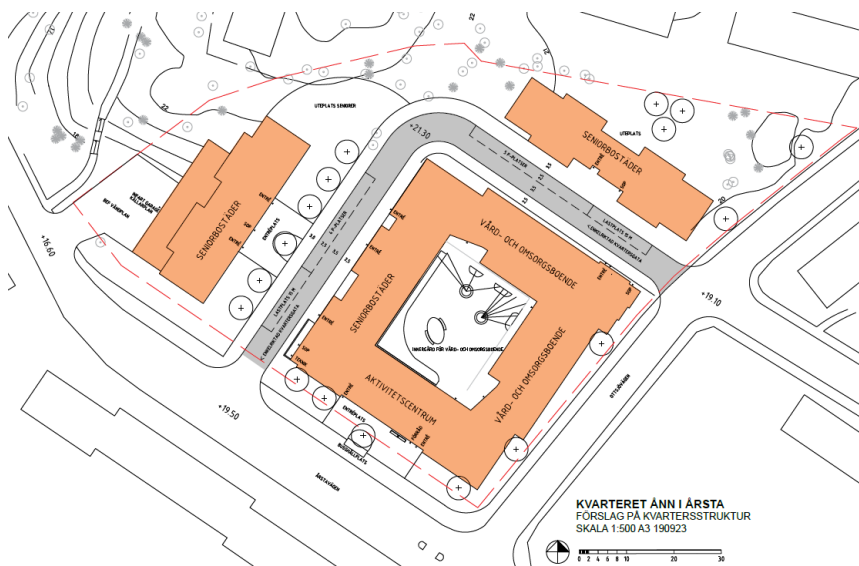
Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2017-12-14.

### Tillägg till markanvisning

Den utökade markanvisningen gäller ytterligare 40 lägenheter, utöver de 72 vård- och omsorgsbostäder och cirka 60 seniorbostadslägenheter som anvisades i augusti 2019. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och förvaltas av Bolaget.



Markanvisningsområdet redovisas med röd begränsningslinje



*Förslag på struktur. Byggnaden med seniorbostäder i den västra delen av fastigheten skulle tidigare innehålla en förskola i bottenvåningen.*

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under ytterligare två år från 2019-08-24. Marken avses upplåtas med tomträtt.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

För redogörelse av ekonomiska konsekvenser för staden hänvisas till exploateringsnämndens inriktningsbeslut, 2017-08-24, Dnr E2017-01835

Aktuellt tillägg till markanvisningen påverkar inte utgifterna för projektet.

De tillkommande bostäderna ökar exploateringsgraden från 1,63 till 1,99 och projektets täckningsgrad ökar till 194 %, från tidigare 159%.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån de styrdokument och budget som kontoret arbetar efter. Tillägg till Markanvisningen med ytterligare cirka 40 seniorbostadslägenheter bidrar till att nå målet om att markanvisa 10 000 lägenheter under 2019. Området ingår även i den nya tunnelbanans influensområde. Lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att andelen hyresrätter i stadsdelen i dag är 25,6 %. Kontoret arbetar för att fördelningen i stadsdelen på sikt ska bli bättre fördelad.

Kontoret ska enligt stadens budget arbeta för att säkerställa behovet av vård- och omsorgsboendeplatser som en del i målet om att skapa en stad där alla kan bo. Projektet bidrar även till målet om att markanvisa 300 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt samt målet om byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen och lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras.

## **Jämställdhet**

Sedan markanvisningen 2017 har det kommit nya rutiner för hur Exploateringskontoret och Stadsbyggnadskontoret ska jobba med jämställdhet. Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och

pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Årsta-Enskede-Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 6 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

Kontoret ska göra en jämställdhetsanalys vilket kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 12 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2022.

När Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska träffas med exploatören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3, 2020, vilket är nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden.

## **Kommunikation**

Nu pågår detaljplaneprocessen för området. Kommunikation om förslaget med alla som berörs sker enligt kontorets/stadens rutiner och bestämmelserna i Plan- och bygglagen. Detaljplanen har diarienummer DP 2017-15931.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att tillägg till markanvisningen är bra då det tillskapar ytterligare 40 seniorbostäder upplåten med hyresrätt, vilket det finns ett underskott av i Årsta.

## **Slut**