



Patrik Dahlin
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 89
patrik.dahlin@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-05-20

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 i Årsta till NCC Bostad AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål ca 20 lägenheter inom fastigheten Årsta 1:1 i stadsdelen Årsta till NCC Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Kontoret föreslår att mark inom fastigheten Årsta 1:1 i Årsta anvisas till NCC Bostad AB för uppförande av bostadsbebyggelse om ca 20 lägenheter i flerbostadshus i anslutning till Bolagets egen exploatering inom kv Dellen 4. Bolaget vill upplåta bostäderna med bostadsrätt och ska efter planläggning förvärva marken till priset 9.000 kr per kvm ljus BTA. Den inom området belägna bollplanen avses ersättas med ny motsvarande anläggning inom stadsdelen. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med Bolaget enligt bilagt avtalsförslag.

Expertrådet har godkänt ärendet den 2010-04-14.

Bakgrund

På fastigheten Dellen 4, gulmarkering nedan, har det bedrivits öppenvårdsverksamhet som är nedlagd sedan flera år. Ca 60 m längre bort efter Bränningevägen ligger en 5-manna bollplan, orangefärgat område nedan. Gränsande till bollplanen ligger kv Görveln 2 där det bedrivs lätt industri i form av ett läkemedelsföretag. Mellan dessa platser och i förlängningen av ett sammanhängande gång- och parkstråk mellan Årstafältet och Årstaskogen ligger en av Årstaskogens entréer i form av det öppna fältet Årstaliden som leder ner mot skogens centrala delar. Exploateringskontoret genomför som grönkompensation i annat projekt upp- rustning av parkstråket under 2010.



Översikt

För det område på ca 1.800 kvm som föreslås markanvisas för bostadsändamål, se horisontellt skrafferat område i ortofoto på nästa sida, gäller en detaljplan med bestämmelsen park men det är idag taget i anspråk av en 5-manna bollplan ca 20*40 m avsedd för spontanidrott. Topografin med en kraftig höjd innanför bollplanen skapar tillsammans med planens kortsida en naturlig avgränsning för parkstråket, längs befintlig parkväg.

NCC förvärvade fastigheten Dellen 4 som tidigare ägdes av Locum, se vertikal skraffering i ortofotot nedan, år 2008. Den är bebyggd med en enplans vårdinstitutionsbyggnad som avses rivas. Byggnaden är delvis underbyggd med källare och

har markparkering. Skisserna för Dellen 4 innehåller ca 70 lägenheter i tre lamellhus kring en gårdsbildning mot parkstråket med en byggnad längs Bränningevägen. Den föreslagna markanvisningen innebär att bebyggelsen kan fortsätta på andra sidan entrén till parken med ytterligare ett lamellhus med ca 20 lägenheter – också upplåtna med bostadsrätt inom samma förening - som markerar och ramar in parkentrén.



Ortofoto, skala ca 1:1000

Med bostadsbebyggelse på ömse sida gestaltade i samma planprocess och med samma byggherre torde förutsättningarna finnas för att skapa en tydlig, trivsamt och tilltalande entré och inramning till parken ner mot Årtaskogen.

Stadsdelen Årsta domineras av flerbostadshus och av dessa utgörs ca 2/3 av bostadsrätter och 1/3 av hyresrätter. Ca 3/4 av lägenhetsbeståndet är 2-3 rum och

kök (källa: www.stockholm.se/usk). Årsta är utbyggt på 50-talet och sedan dess förtätat i omgångar.

I stadsdelens södra kanter pågår de båda större planeringsprojekten Årstastråket och Årstafältet. Centralt i Årsta invid Sköntorpsvägen och Skagersvägen pågår också detaljplan för Sommen 9 m fl omfattande ca 160 lägenheter och förskola med samråd under april 2010. Några mindre förtätningsprojekt genomförs för närvarande dels i kv Råmen vid Åmänningevägen, (SKB) samt kv Säven vid Sköntorpsvägen (JM).

Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i ärendet. Stadsbyggnadsnämnden avser ta ställning till start-pm för detaljpaneläggning av den samlade exploateringen innehållande ca 70+20 lägenheter snarast efter att Exploateringsnämnden tagit ställning till detta förslag till markanvisning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 20 lägenheter i flerbostadshus utöver de ca 70 lägenheter som bolaget planerar inom den egna fastigheten Dellen 4. Det planerade garaget inom Dellen 4 skall försörja samtliga lägenheter. Parkerings-talet ska vara 1,0 inom kvartersmark varav 70% under mark.

I likhet med planeringen för Dellen 4 föreslås ett lamellhus placerat längs gatan, dock något högre med 5-6 våningar. Bolaget föreslår att lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Principskiss på föreslagen bebyggelse i de båda kvarteren, Tengbom arkitekter

Förslag till markanvisning

Flera aktörer har visat intresse för att bebygga platsen; förutom NCC med ansökan (dnr E2008-513-01945:1) även PEAB (dnr E2009-513-1312:1).

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Expertrådet har godkänt ärendet den 2010-04-14 (dnr E2010-385-156).

NCC har från och med 2006 fått sex markanvisningar om totalt 629 lägenheter.

Konsekvenser

-Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca 3 mnkr varav huvuddelen belöper på nyanläggning av bollplan inom stadsdelen. Några andra större utgifter beräknas inte uppstå i projektet. Inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms därför kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till köpeskillingen 9.000 kr per kvm ljus BTA. Inkomsterna utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen och beräknas till ca 18 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott räknat i resultat per lgh till staden om 750.000 kr/lgh.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Staden står risken för sin egen förgävesprojektering.

All infrastruktur finns inom området. Anslutningsavgift för VA betalas av bolaget. Bolaget ska teckna planavtal med stadsbyggnadskontoret för planeringen inom Dellen 4. Framtida driftkostnader för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen påverkas endast marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Friytetillgången i området är mycket god med direkt närhet

till Årstaskogens skogsområde och parken Årstaliden med öppna ytor och lekyltor. Det anvisade området gränsar till kv Görveln 2 som enligt detaljplan är avsett för garage och småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Inom Görveln 2 bedrivs idag lätt industri av ett läkemedelsföretag. På taket till byggnaden närmast det anvisade området finns fläktanordningar som orsakar ett visst buller. Tidiga utredningar visar att detta är av sådan omfattning att det kan hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet.

Inom området finns idag en bollplan och en återvinningsstation för förpackningar och tidningar. Bollplanen avses ersättas med likvärdig anläggning på annan plats. Två platser har identifierats varav förstahandsalternativet ligger ca 300 m bort inom ett parkstråk som börjar invid Åmänningevägen, rödmarkerad nummer 1 på översikten ovan, och den andra ca 600 m bort nere vid Svärdlångsvägen, rödmarkerad nummer 2 på översikten ovan. Återvinningsstationen bedöms kunna omlokaliseras i närområdet.

-Kollektivtrafik

Platsen har mycket god tillgång till kollektivtrafik med hög turtäthet. Närmsta busshållplats med förbindelse mot Gullmarsplan och Årstaberg finns inom ca 100 m och tvärbanans hållplats Årstafältet inom knappt 600 m.

-Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla uppe takten i stadens bostadsbyggande.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet bidrar positivt till näringslivet genom de arbetstillfällen som skapas och genom att bidra till att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får en mycket liten påverkan på barn och barnens miljö.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till andra hälften av år 2011 och första inflyttning till våren 2013.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med överenskommelse om exploatering och marköverlåtelse till exploitören preliminärt första halvåret 2011. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas av kontoret inom ramen för gällande delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadesförslaget med Stadsdelsförvaltningen i Årsta-Enskede-Vantör, då bebyggelseförslaget förutsätter flyttning av befintlig bollplan till ny plats. Den sammantagna bedömningen är att ett nytt läge för bollplanen torde gå att finna inom Årsta. Stadsbyggnadskontoret har lämnat ett principiellt godkännande till bebyggelseförslaget och avser ta in planläggningen i pågående planprocess för NCC:s fastighet Dellen 4.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan för det markanvisade området. Planarbete pågår för kv Dellen 4 och Stadsbyggnadskontoret bedömer det möjligt och lämpligt att detaljplan för nu ifrågavarande område tas fram gemensamt. Någon beställning av ny detaljplan behövs därför inte.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa goda miljöer för bostäder och att marken därför kan tas i anspråk för bebyggelse. I samråd med stadsdelsförvaltningen har kontoret identifierat två möjliga alternativ för en ny anläggning motsvarande den bollplan som behöver flyttas med anledning av exploateringen. Intäkterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken inom Årsta 1:1 till NCC Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt bilaga.

Slut