



Josefine Idbrant
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 46
josefine.idbrant@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-03-15

Ändrad markanvisning för bostäder inom del av Sommen 9, Åsnen 2 och del av Årsta 1:1 i Årsta till Fortis Fastigheter AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden medger att markanvisningen för planerade bostäder vid fastigheten Sommen 9 och Årsta 1:1 i Årsta ändras till annan plats och annan upplåtelseform inom Årsta 1:1 samt ger Fortis Fastigheter markanvisning för utökad byggrätt inom den befintliga tomträttsfastigheten Åsnen 2, och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Fortis fastigheter fick 2009 en markanvisning på 100 lägenheter för att uppföra bostäder på del av Sommen 9 och del av Årsta 1:1 i Årsta. Efter samrådet har detaljplanen bearbetats och omfattar nu 150 lägenheter som är placerade på Fortis Fastigheters befintliga tomträttsfastighet Åsnen 2 samt annan del av Årsta 1:1. Den ursprungliga markanvisningen innebär att marken skulle säljas och lägenheterna upplåtas med bostadsrätt. Nu vill Bolaget att lägenheterna, varav ca 30 stycken utgör studentlägenheter, ska upplåtas med hyresrätt och marken kan då

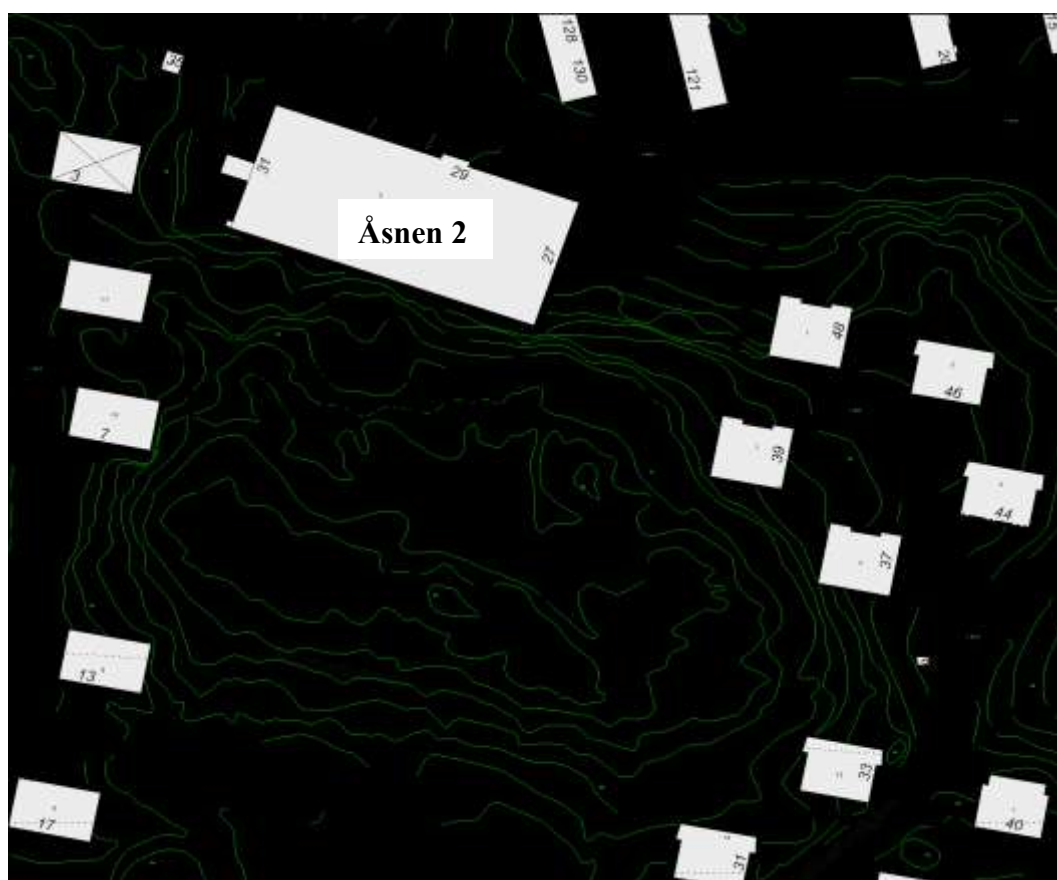


2012-02-14
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2008-513-01109

även fortsättningsvis upplåtas med tomträtt. Förslaget redovisar trots det ett positivt ekonomiskt nuvärde.

Bakgrund

Fortis Fastigheter AB:s dotterbolag Åsnen 2 har en befintlig tomträtt inom fastigheten Åsnen 2 i Årsta. I augusti 2009 fick Fortis Fastigheter AB markanvisning inom intilliggande fastigheterna Sommen 9 och del av Årsta 1:1 i Årsta för att uppföra ca 100 lägenheter. Bostäderna skulle upplåtas med bostadsrätt alternativt som ägandelägenheter och marken skulle förvärvas till marknadspris efter planläggning.



Kartbild från markanvisningen i augusti 2009.

Bearbetat förslag

Efter samrådet har detaljplaneförslaget bearbetats. Den tidigare föreslagna bebyggelsen inom fastigheten Sommen 9 samt del av Årsta1:1 har omplacerats till att ligga på den befintliga byggnaden inom Åsnen 2 samt direkt intill befintliga byggnaden, på del av Årsta 1:1.

Detaljplaneförslaget innehåller 154 lägenheter varav ca 130 är placerade inom de 4 huskroppar ovanpå befintlig fastighet inom Åsnen 2. Ett våningsplan kommer utgöra studentbostäder, dvs ca 30 lägenheter. Bolaget vill upplåta samtliga lägenheter som hyresrätt.



Illustrationsplan över planområdet markerat med röd streckad linje. De 3 västra huskropparna ligger placerade ovanpå befintlig byggnad inom Åsnen 2 och den östra huskroppen ligger inom del av Årsta 1:1.

Direkt intill fastigheten Åsnen 2, inom del av Årsta 1:1, redovisar förslaget ett lamellhus med ca 25 lägenheter. Utöver bostäderna så möjliggör detaljplanen en förskola på 4 avdelningar inom den befintliga byggnaden samt handel och lokaler. All parkering ordnas inom befintlig garage.

Påbyggnaden på Åsnen 2 ställer krav på ny markanvisning för utökad byggrätt inom befintlig tomträttsfastighet.

Det nya huset på del av område av Årsta 1:1 ställer krav på en ändrad markanvisning av tidigare markanvisning inom Sommen 9 och del av Årsta 1:1 i läge och upplåtelseform. I övrigt ska vad som sagt i tidigare tjänsteutlåtande om markanvisning gälla.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2009-08-24
Stadsbyggnadsnämnden beslutade om start-PM 2009-09-03

Exploateringskontoret svarade på detaljplaneremissen på delegation 2010-04-30. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-12-09 att föreslagen bebyggelse inom Sommen 9 skulle utgå och att planarbetet för de två resterande delarna skulle fortsätta som separata ärenden.

Detaljplanen ställs ut under perioden 28 februari – 29 mars 2012 och kan preliminärt antas under det tredje kvartalet 2012.

Konsekvenser av projektet

Projektet innebär att en redan hårdgjord yta kompletteras med ytterligare bebyggelse samt att ett intilliggande område med naturmarkskaraktär ianspråkats. Kontoret har gjort en analys av konsekvenserna för intrånget i naturmarken och placerat in huskroppen för att minimera åverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Markanvisningen från augusti 2009 föreslog att projektet skulle upplåtas som bostadsrätt och att marken skulle säljas till marknadspris. I och med att förslaget har bearbetats så ser Bolaget gärna att samtliga bostäder, såväl studentbostäderna som de vanliga lägenheter, upplåts med hyresrätt. Marken inom Sommen 9 kan då, även fortsättningsvis, upplåtas med tomträtt.

Trots denna förändring redovisar nuvärdeskalkylen ett positivt nettonuvärde med ca 200 tkr per ekvivalent lägenhet. Staden får intäkter i form av tomträttsavgäld.

Stadens utgifter består bland annat av komplettering av en gångväg för att säkerställa att allmänheten även fortsättningsvis kan ta sig upp i naturområdet bakom den nya husen, samt kostnader för justeringar av Sköntorpsvägen.

Genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret då projektet bedöms kunna genomföras med en investering under 10 mnkr.

Projektet ger ett överskott till staden.

Tillgänglighet och påverkan på barn

I samband med detaljplanearbetet har angöring och tillgänglighet till befintlig ICA-butik, som finns placerad i befintlig byggnad, setts över och detaljplanen innehåller förbättringsförslag.

Vad gäller tillgänglighet till byggnaden i övrigt så kompletteras en redan fungerande byggnad på ett bra sätt.

Bristen på förskolor i Årsta är idag stor. Detaljplaneförslaget medger därför att befintliga lokaler inom Åsnen 2 kan byggas om till en förskola med ca 4 avdelningar och tillhörande förskolegård.

Exploateringskontorets synpunkter

Med bakgrund i vad som sägs ovan föreslår kontoret att exploateringsnämnden ändrar tidigare markanvisning för Sommen 9 och del av Årsta 1:1 till nytt område inom Årsta 1:1 och ändrad upplåtelseform till hyresrätter samt att nämnden godkänner den nya markanvisningen till Fortis Fastigheter AB som medger utökad byggrätt inom den befintliga tomträtten Åsnen 2 för hyresrätter. Kontoret föreslår också att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

SLUT