

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20**Till**
Exploateringsnämnden
2014-12-11

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Årsta 1:1 och Postgården 1 i stadsutvecklingsområdet Årstafältet etapp 3, till Svenska Hus i Stockholm AB, Olov Lindgren AB och Fortis Fastigheter AB. Markanvisning för skola och förskola inom fastigheten Årsta 1:1 och Postgården 1 till Skolfastigheter i Stockholm AB. Markanvisning för idrottsändamål till Fastighetskontoret.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 och Postgården 1 till Svenska Hus i Stockholm AB.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 till Olov Lindgren AB.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 och Postgården 1 till Fortis Fastigheter AB.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola och förskola inom fastigheten Årsta 1:1 och Postgården 1 till Skolfastigheter i Stockholm AB.
5. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrottsändamål inom fastigheten Postgården 1 till Fastighetskontoret.
6. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
7. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 20
Växel 08-508 276 00
nina.morling@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Planeringen för en ny stadsdel på Årstafältet har pågått sedan 2007. Projektet syftar till att skapa ca 6 000 nya bostäder för 12 000 invånare i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service.

Detaljplanearbete pågår för parken och de två första bebyggelseetapperna som omfattar ca 1 600 lägenheter och lokaler för förskolor, service och butiker.

Detta ärende utgör starten för bebyggelseetapp 3 i stadsutvecklingsområdet med förslag till markanvisning omfattande 275 lägenheter – alla hyresrättslägenheter – skola, förskola, idrottshall och service.

För hyresrätterna sker markanvisning genom direktanvisning. Mark för en skola med inkluderad förskola föreslås anvisas till Skolfastigheter i Stockholm AB. Mark för idrottshall föreslås anvisas till Fastighetskontoret. Marken upplåts med tomträtt.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

I stadsutvecklingsprojektet Årstafältet har detaljplanering påbörjats för parken och för bebyggelseetapperna 1 och 2 som till största del markanvisades 2011-10-20 respektive 2012-12-13. I

detta ärende föreslås markanvisning av bebyggelseetapp 3 av ca 9 etapper i hela stadsutvecklingsområdet.

Det finns många intressenter för markanvisning på Årstafältet och urvalet har gjorts genom en jämförelse av bl a tidigare genomförda projekt, mängd tidigare erhållna markanvisningar och visat intresse för projektet. De valda byggherrarna har inte erhållit markanvisning i etapp 1 eller etapp 2.

Se bilaga 1 för karta över Årstafältet med bebyggelseetapperna markerade.

Tidigare beslut

2007-08-23	SBN, ExplN	Start-PM och utredningsbeslut för en ny stadsdel på Årstafältet. Gemensamt tjänsteutlåtande.
2008-02-21	SBN	Skrivelse angående begäran om ny hearing om Årstafältet.
2008-05-15 2008-05-19	SBN, ExplN	Lägesredovisning inför internationell arkitekttävling. Gemensamt tjänsteutlåtande.
2009-05-14	ExplN	Lägesredovisning och utredningsbeslut.
2010-03-25	ExplN	Remissvar programsamråd samt inriktningsbeslut.
2010-06-23	SBN	Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete.
2010-09-27	KF	Inriktningsbeslut.
2011-05-12	SBN	Start-PM för planläggning av en ny park på Årstafältet.
2011-10-20 2011-10-20	SBN, ExplN	Start-PM för planläggning av ny bebyggelse, etapp 1. Markanvisning för bebyggelse, etapp 1.
2012-06-14	ExplN	Lägesredovisning. Reviderat inriktningsbeslut.

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Årsta 1:1 och Postgården 1 i stadsutvecklings-området Årstafältet etapp 3, till Svenska Hus i Stockholm AB, Olov Lindgren AB och Fortis Fastigheter AB. Markanvisning för skola och förskola inom fastigheten Årst

2012-09-27	ExplN	Remissvar plansamråd Årstafältets park.
2012-10-15	KF	Lägesredovisning. Reviderat inriktningsbeslut.
2012-12-13	ExplN	Markanvisning etapp 2
2014-04-03	ExplN	Markanvisning etapp södra

Projektets ekonomi i sin helhet behandlades av nämnden i ett reviderat inriktningsbeslut 2012-06-14 och av kommunfullmäktige 2012-10-15. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till drygt 2 700 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 4 400 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 780 mnkr.

Markanvisning

Detta ärende omfattar förslag till markanvisning för 275 lägenheter, skola, förskola och idrottshall. Alla lägenheter är hyresrätter. Utöver markanvisning för huvudsakligen bostadsändamål till tre olika byggföretag föreslås markanvisning för skol- och förskoleändamål till Skolfastigheter i Stockholm AB och markanvisning för idrottsändamål till Fastighetskontoret.

Etappen omfattar två olika fastigheter. I den västra delen berörs Postgården 1 som ägs av ICA Fastigheter Sverige AB. Överenskommelse med ICA finns om stadens markanvisning av delar av Postgården 1 inför stadens framtida förvärv av fastigheten. Övrig mark inom stadsutvecklingsområdet ingår i Årsta 1:1 som ägs av staden.

Hyresrättskvarteren

Tre byggföretag föreslås erhålla markanvisning för hyresrätter i denna etapp. Fortis Fastigheter AB föreslås erhålla en markanvisning omfattande ca 125 lägenheter i kvarter A. Svenska Hus i Stockholm AB föreslås erhålla en markanvisning om ca 100 lägenheter i kvarter B. Olov Lindgren AB föreslås erhålla en markanvisning om ca 50 lägenheter i kvarter C. Se bilaga 2. Marken för hyresrätt upplåts med tomträtt.

Skola och förskola

Utbildningsförvaltningen och Enskede-Årsta-Vantörs

stadsdelsnämnd har behov av skola och förskola inom etappen. Skolan ska vara för elever från förskoleklass upp till årskurs 9. Förskolan ska inrymmas i samma kvarter som skolan för bl a för att i framtiden kunna konverteras till skola om nödvändigt. Kontoret föreslår därför en markanvisning till Skolfastigheter i Stockholm AB.

Idrottshall

Idrottsförvaltningen har behov av en fullstor idrottshall på Årstafältet. Idrottshallen ska uppföras intill skolan, för att kunna nyttjas i skolverksamheten. Kontoret föreslår därför en markanvisning till Fastighetskontoret.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal utifrån gängse mallar med byggherrarna i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Se bilaga 2 för kvarter i etapp 3.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Miljö

Länsstyrelsens bedömning är att bebyggelsen medför betydande miljöpåverkan och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning pågår.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ianspråktagen grönyta kompenseras genom utveckling av parken i projektet.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Inom Årstafältet kommer att finnas ett stort antal förskolor, en eller två skolor och stora möjligheter till idrottsutövande. Den stora parken kommer att vara tillgänglig för alla.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Övergripande tidplan för projektet

Projektet Årstafältet är nu helt inne i planeringsfasen med tre detaljplaner igång, en för parken och två för bebyggelse. Ytterligare en detaljplan för bebyggelseetapp 3 ska påbörjas inom kort. Markanvisningar kommer att ske årligen för de etapper som återstår. När detaljplanerna vinner laga kraft påbörjas genomförandefasen som kommer att löpa parallellt med planeringen under många år.

Stadsutvecklingsområdet planeras vara utbyggt cirka år 2035.

Deletapp 3 har en preliminär tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar staden byggstart av

gatuutbyggnaden till år 2020 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslut efter det aktuella är ett delgenomförandebeslut för etapp 1 inför att överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 år 2015. Delgenomförandebeslut för etapp 3 som markanvisas beräknas ske under 2019.

Risker och osäkerheter

För projektets genomförande finns i dagsläget framförallt följande risker.

- Överklaganden av detaljplanerna
- Övåntade problem med grundläggning och grundvatten
- Partikel- och bullernivåer för de mest utsatta kvarteren

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och fastighetskontoret. Vi arbetar tillsammans för att skapa bostadskvarter, idrottshall, skola och förskola i etappen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på deletappen som en naturlig förlängning av utbyggnaden av Årstafältet. Slutligt ställningstagande till utformningen bör ske under planprocessen.

Slut

Bilagor

1. Karta etappindelning
2. Kvarter, etapp 3

Markanvisning för bostäder inom
fastigheterna Årsta 1:1 och Postgården 1
i stadsutvecklings-området Årstafältet
etapp 3, till Svenska Hus i Stockholm AB,
Olov Lindgren AB och Fortis Fastigheter
AB. Markanvisning för skola och förskola
inom fastigheten Årst