

Handläggare
Hampus Olesund
08-508 266 55**Till**
Exploateringsnämnden
2016-02-04

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Siljan 5 och Årsta 1:1 i Årsta till Besqab

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Siljan 5 och Årsta 1:1 till Besqab Projekt och Fastigheter AB tillsammans med Besqab Bostadsmark V AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Besqab Projekt och Fastigheter AB tillsammans med Besqab Bostadsmark V AB, nedan gemensamt kallade Besqab, föreslås få en markanvisning som innefattar ny bebyggelse om totalt ca 70 lägenheter. Besqab har sökt markanvisning på platsen och har kunnat uppvisa ett väl genomarbetat förslag, därför föreslås bolaget få en direktanvisning. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 55
Växel 08-508 276 00
hampus.olesund@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Efter fastighetsbildning ska Besqab Bostadsmark V AB förvärva marken för 15 850 kr per ljus BTA (efter avdrag på grund av extraordinära grundläggnings-kostnader). Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till drygt 4 mnkr och försäljningsinkomsterna till 117,7 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-11-04 (dnr E2015-00934).

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

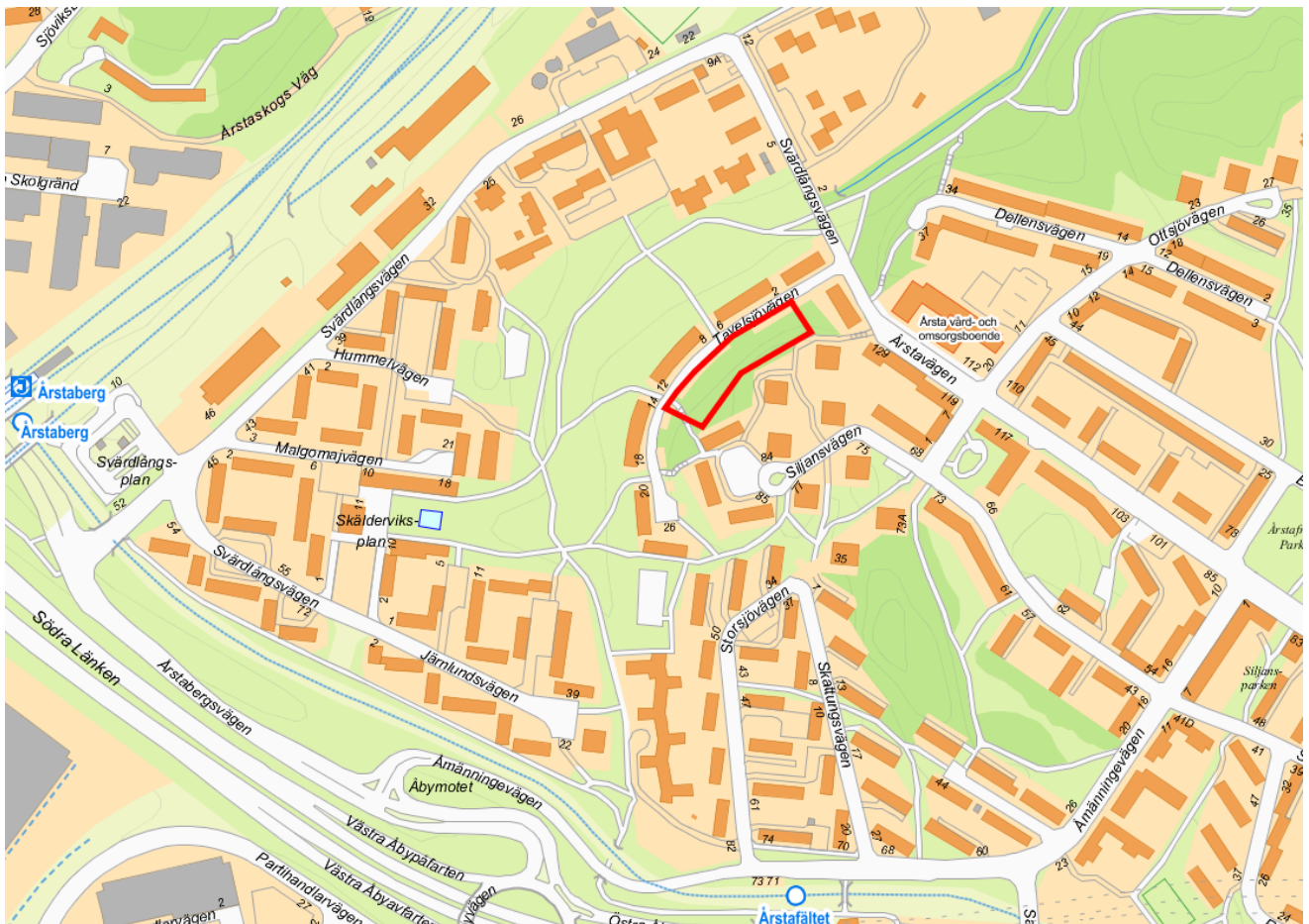
Bakgrund till markanvisningen

Besqab har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 70 lägenheter i stadsdelen Årsta.

Besqab har kunnat visa ett väl genomarbetat förslag varför bolaget föreslås få en direktanvisning. Besqab har sedan 2010 fått 11 markanvisningar om totalt 578 lägenheter. Andra bolag som har sökt på platsen är Riksbyggen, Einar Mattson och RCC Sthlm AB.

För markanvisningsområdet gäller två detaljplaner enligt vilka fastigheterna är avsedda för park- och parkeringsändamål. Det område som i gällande detaljplaner beskrivs som parkområde består av en relativt otillgänglig sluttning. Parkeringsplatserna är upplåtna med ett arrende till Apcoa parking och avsikten är att det ska sägas upp. De används idag främst utav Familjebostäders hyresgäster på Tavelsjövägen. Hur parkeringsplatserna kan kompenseras kommer utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Området som föreslås markanvisas ligger inom en av de granskapsenheter som planerades runt 1940-talet. Sedan dess har kompletteringar gjorts i flera omgångar. Den äldre bebyggelsen längsmed Tavelsjövägen byggdes på 1950-talet och kompletterades i början av 2000-talet med två huskroppar närmast Årstavägen. Årsta stadsdelsområde består idag till ca 74 % av bostadsrätts-lägenheter. Ca 73 % av lägenhetsbeståndet är tvåor eller treor. I Årsta pågår flera stadsutvecklingsprojekt så som Årstastråket och Årstafältet där ett stort antal nya hyres- och bostadsrättslägenheter planeras. Även ett par mindre detaljplaneprocesser vid kv Tvären och kv Ånimmen pågår.



Området som föreslås markanvisas

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

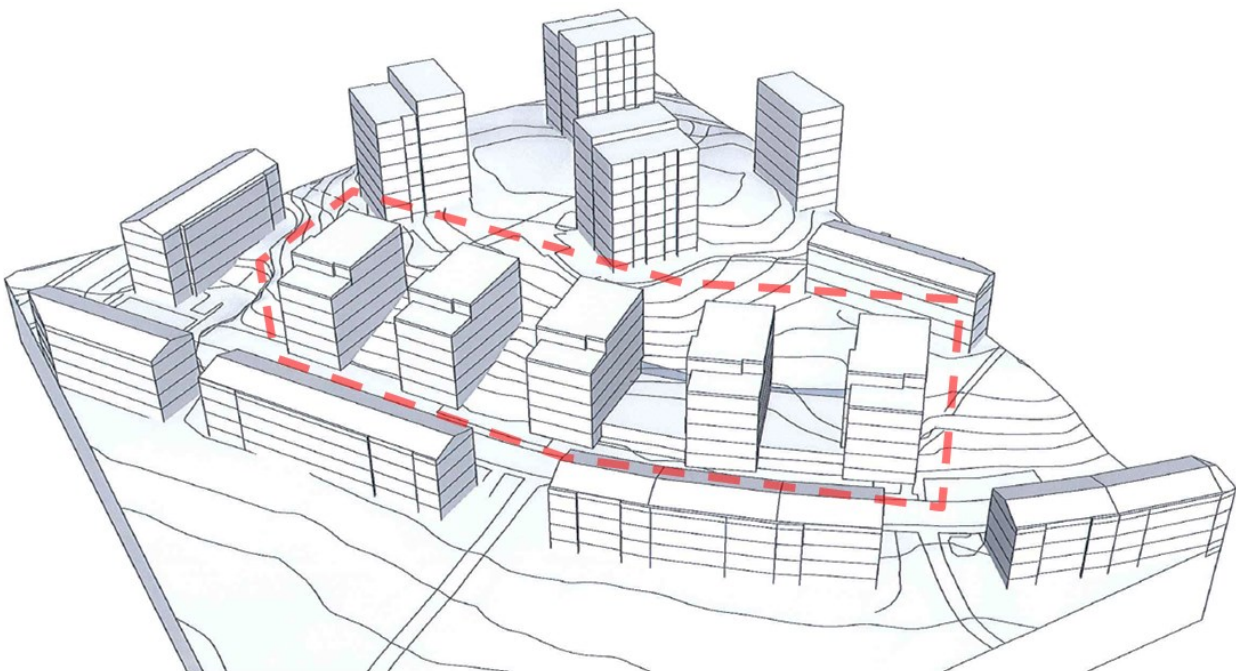
Förslaget innehåller nybyggnation av 70 lägenheter fördelat på fem punkthus. Byggnaderna föreslås bli sex våningar varav den övre våningen föreslås vara indragen. Garage kommer att placeras i bottenvåning eller under mark. Förslaget innehåller ett stort antal cykelgarageplatser fördelade på alla huskroppar. Besqab föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.



Området som föreslås markanvisas



Ny föreslagen bebyggelse inom röstreckat område

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Besqab Bostadsmark V AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 15 850 kr per ljus BTA.

Expertrådethar godkänt ärendet 2015-11-04 (dnr E2015-00934).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Besqab Bostadsmark V AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 15 850 kr per ljus BTA efter en reducering på 250 kr per ljus BTA på grund av extraordinära grundläggningskostnader. De totala försäljningsinkomsterna förväntas bli ca 118 mnkr.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Dock kan vissa gatuarbeten komma att behöva göras längsmed Tavelsjövägen. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Besqab ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen, Vision 2040 och mål i stadens budget.

Den aktuella exploateringen avser 70 lägenheter i ett kollektivtrafiknära område som i översiktsplanen ingår i den centrala stadens utvidgning. Projektet ämnar att uppföra bilpoolsplatser samt ett stort antal cykelgarageplatser som ska underlätta för de boende att göra klimatsmarta transportval. Förslaget ligger i en del av Årsta med god tillgänglighet till både park och natur.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning varvid flera aspekter kommer utredas vidare under planprocessen, bland annat:

- hur bebyggelseförslaget påverkar den lokala grönstrukturen.
- hur projektet ska behandla den registrerade fornlämningen som finns i anslutning till området
- hur den föreslagna bebyggelsen påverkar det kulturhistoriskt värdefulla området som finns i närheten, samt
- hur dagvatten kan omhändertas lokalt

I övrigt är kontorets bedömning att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på ekologiska eller rekreativa värden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Besqab 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.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon större negativ påverkan på barn men dessa frågor kommer att beaktas mer ingående i detaljplanearbetet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Besqab sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Nästa beslutstillfälle i exploateringsnämnden infaller vid försäljning av marken och upprättande av överenskommelse om exploatering, preliminärt kvartal 3 2017.

Risker och osäkerheter

Förslaget bedöms vara relativt riskfritt då det ligger i ett område med god tillgänglighet till infrastruktur och med goda bullerförhållanden.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram en förhandsbedömning för förslaget där de ställer sig positiva till förslaget men där de belyser vissa frågor som behöver utredas vidare i detaljplanearbetet, bl.a. förslagets utformning i relation till befintlig bebyggelse och gaturummet samt parkeringssituationen vid Tavelsjövägen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att förslaget kan ge ett litet men betydande tillskott av bostäder. Platsen lämpar sig väl i nära anslutning till parker, kollektivtrafik och regionala cykelstråk. Platsen har dessutom all erforderlig infrastruktur på plats varvid projektet ur en ekonomisk synvinkel förväntas ge ett mycket gott resultat. Eftersom det föreslagna antalet lägenheter är få i jämförelse med de stadsutvecklingsprojekt som finns i området anser kontoret att det i det här fallet är lämpligt att anvisa lägenheter med bostadsrätt som upplåtelseform.

Slut