

Handläggare
Hampus Olesund
08-508 266 55**Till**
Exploateringsnämnden
2017-08-24

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostadsändamål inom del av fastigheten Årsta 1:1 i Årsta med Gullefjun Gul Fastighet 2 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Årsta 1:1 till Gullefjun Gul Fastighet 2 AB med en försäljningsinkomst om cirka 76,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
FörvaltningschefBritta Eliasson
Tf avdelningschef

Sammanfattning

Veidekke Bostad AB fick 2011 en markanvisning för uppförande av ca 50 bostadslägenheter med bostadsrätt. Projektet har blivit kraftigt försenat på grund av platsens komplicerade förutsättningar med höga ekologiska och kulturhistoriska värden. Nu har ett förslag om drygt 50 lägenheter fördelat på två lameller i Årsta tagits fram. Överenskommelse om exploatering kommer skrivas med Veidekke Bostad ABs dotterbolag Gullefjun Gul Fastighet 2 AB med Veidekke Bostad AB som säkerhet.

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 4,2 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 76,5 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-06-22.

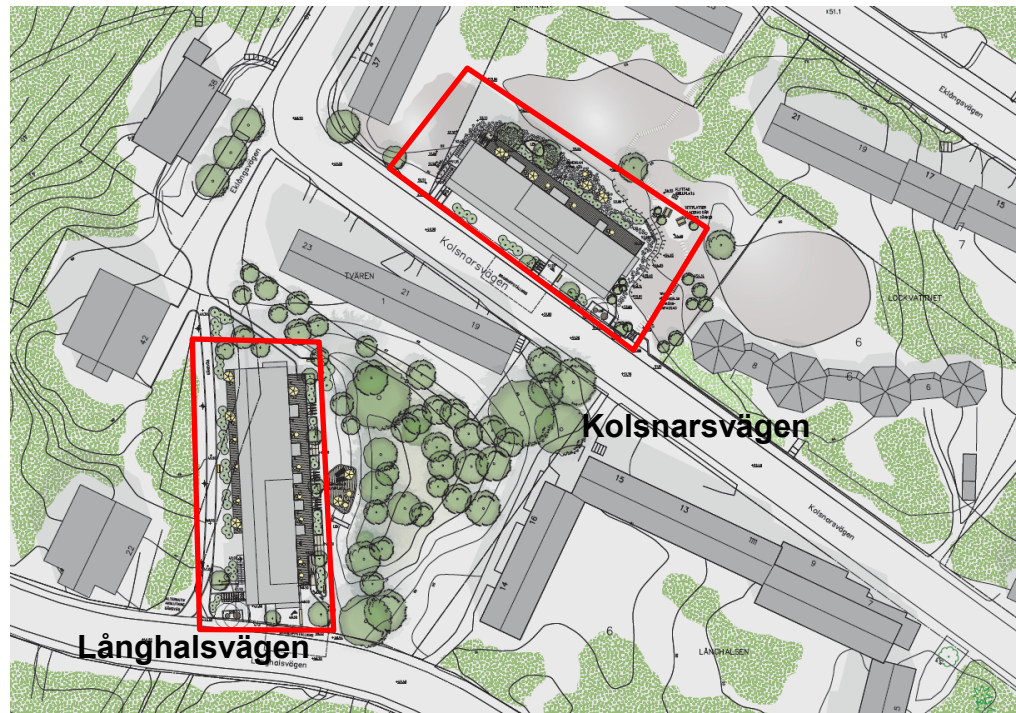
Kontoret anser att förslaget ger ett litet men betydelsefullt antal lägenheter. Projektet har en mycket god ekonomi då markvärdet i området är högt och all infrastruktur är utbyggd. Överenskommelsen om exploatering reglerar bland annat hur entreprenaden ska ske med så låg inverkan på den omkringliggande naturmarken som möjligt.

Bakgrund till överenskommelsen

Exploateringsnämnden anvisade 2011-08-25 mark för bostäder till Veidekke Bostad inom planområdet vid Långhalsvägen och Kolsnarsvägen i Årsta. Planförslaget inbegriper två friliggande lameller på två platser invid Kolsnarsvägen respektive Långhalsvägen om totalt ca 52 lägenheter. Det vid Kolsnarsvägen ligger längs med gatan och det vid Långhalsvägen är placerat vinkelställt med gaveln mot gatan.



Projektets placering i Årsta



Situationsplan för föreslagen bebyggelse. Föreslagen bebyggelse är markerad med röd linje

Parkering ska lösas i garage under den södra byggnaden vid Långhalsvägen. Planförslaget har ett parkeringstal på drygt 0,4 platser per lägenhet för bil, och plats för 150 cyklar. Hela det beräknade cykelbehovet ryms inomhus. Det finns även plats för ytterligare cykelparkering utomhus. Området är idag planlagt som parkmark.

Detaljplanearbetet har tagit längre tid än normalt då det har varit svårt att hitta den utformning som bäst tar hänsyn till befintliga naturvärden och den omgivande bebyggelsen.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade om att markanvisa området till Veidekke bostad AB 2011-08-25.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplanläggning 2013-04-18.

Stadsbyggnadsnämnden har i huvudsak godkänt redovisning av plansamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete 2015-10-15 med följande tillägg:

Det ska studeras ifall byggelsen vid Långhalsvägen kan omarbetas så att dess fotavtryck minskar och att den utformningsmässigt anpassas bättre till övrig bebyggelse längs vägen. Den nya bebyggelsen vid Kolsnarsvägen behöver

*även den omarbetas med hänsyn till förskolans
kulturmiljövärde och områdets rekreationsområden.*

Stadsbyggnadsnämnden förväntas ta beslut om antagande av
detaljplanen 2017-08-31

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett förslag till överenskommelse om
exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Årsta 1:1.
Förslaget reglerar bland annat köpeskillingen och genomförandet
av exploateringen med Veidekke Bostad AB. Avtalet reglerar
även frågor för att minska risken att naturmark skadas.
Expertrådet har godkänt ärendet 2011-06-22 (dnr E2011-384-
641).

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 238
kr per ljus BTA (med värdetidpunkt maj 2016). Det ger en
försäljningsinkomst på ca 91,4 mnkr. Vid försäljningstidpunkten
kommer priset korrigeras utifrån senaste försäljningsindexet för
Stockholms södra närförorter.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå
eftersom all infrastruktur finns i området. De utgifter staden
förväntas ha är kopplade till kompensationsåtgärder. De framtida
driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget 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 Vision 2040,
mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.
Projektet bidrar till att nå bostadsmål om 140 000 bostäder till
2030 samt ingår i nya tunnelbanans influensområde.

Den aktuella exploateringen avser ca 52 lägenheter i bostadsrätt i ett område med god tillgång till kollektivtrafik. Detta kan ställas i relation till att andelen bostadsrätter i stadsdelen idag är 75 %.

Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är dagvatten och bebyggelsens påverkan på spridningssamband till och från Årstaskogen.

Dagvattenutredningen bedömer att dagvattenvattenflödena kommer att öka då naturmark föreslås hårdgöras och bebyggas. Utredningen föreslår att fördröjningsåtgärder görs för att rena dagvattnet från fastigheten och minska belastningen på ledningsnätet och recipienten. Den tillkommande föroreningsmängd som når recipienten förväntas bli begränsad och påverkan på recipienten bedöms vara liten.



Spridningssamband i dagsläget. Sambanden med kryss förväntas försvinna eller försvagas

Utredningen angående ekologiska spridningssamband visar på att en bebyggelse kommer leda till försvagat samband trots att samband finns kvar på ömsom sidor av bebyggelseområdet. Två mindre spridningsvägar genom Årsta förväntas försvinna eller försvagas, se bild ovan. Exakt hur stor inverkan bebyggelsen har är enligt utredningen svårt att säga.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

För att kompensera den planerade bebyggelsens påverkan på spridningssambandet föreslår kontoret att följande åtgärder görs:

- Plantera blommande/bärande vegetation och fler tallar
- Skötsel av områdets tallmiljöer med föryngrande åtgärder
- Höja den ekologiska kvaliteten på tallmiljöer genom utplacering av död ved,
- Undersök möjligheten att skapa ett litet öppet småvatten/damm med grunt vatten i den intilliggande sänkan

Övriga kompensationsåtgärder som kontoret föreslår är att bygga om den gångväg som går mellan Eklångsvägen och Långhalsvägen samt upprusta några trappor och en grillplats i området.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Årsta 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Tidigare har det funnits en icke tillgänglig gångväg mellan Eklångsvägen och Långhalsvägen. Denna kommer att upprustas inom projektet och bli tillgänglig. Tillgängligheten till bostäderna följer stadens riktlinjer.

Påverkan på barn

I detaljplaneprocessen har hänsyn tagits till den närliggande förskolan på Kolsnarsvägen. Planen möjliggör fortsatt god tillgänglighet till höjden norr om Kolsnarsvägen som identifierats som en plats där barn rör sig.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019. När bolaget har färdigställt sin byggnation kommer staden att återställa den gångstig som idag kopplar ihop Långhalsvägen med Kolsnarsvägen. Grönkompensationsåtgärder planerar staden att göra när planen vunnit laga kraft.

Risker och osäkerheter

Kontoret anser att projektet i sin helhet är ganska oproblematiskt då det handlar om ett mindre antal bostäder som inte är beroende av utbyggd infrastruktur. Platsens beskaffenhet i form av geotekniska egenskaper, buller eller andra miljökvalitetsnormer anses vara mycket god och förväntas inte påverka projektet negativt.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen. Vid markanvisningen 2011 sa berörd stadsdelsförvaltning att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet skapar ett litet men välbehövligt tillskott av bostäder till Stockholm. Område har goda kommunikationer och pekas i översiktsplanen ut som den centrala stadens utvidgning.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal