

Handläggare
Marija Pavlovic
08-508 868 91**Till**
Exploateringsnämnden
2021-10-21

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Görväln 1 i Årsta till Sbb Görväln 1 Fastighets AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Görväln 1 till Sbb Görväln 1 Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende berör markanvisningsavtal inom fastigheten Görväln 1 i Årsta. Markanvisningen görs genom direktanvisning.

Markanvisning görs till Sbb Görväln 1 Fastighets AB, nedan kallad SBB, för fastigheten Görväln 1. Markanvisning sker för cirka 2 000 kvm BTA bostäder. Detaljplanen kommer även prövas för ändrad markanvändning av cirka 4 000 kvm till förkola, kontor och vård. Marken kommer fortsatt att upplåtas med tomträtt.

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.

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

Förslaget kommer att skapa cirka 30 bostäder upplåtna med hyresrätt i ett kollektivtrafikhärläge och bidra till att uppfylla Stadens mål om att markanvisa 10 000 lägenheter under 2021.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med ansökan om markanvisning för ändrad markanvändning inom stadsdelen Årsta för bolagets befintliga tomträtt inom fastigheten Görväln 1. Se figur 1 här nedan.



Rödmarkerat område är aktuell markanvisning för Görväln 1.

Bolaget har under de senaste åren inte fått några markanvisningar.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för småindustri- och garageändamål.

På fastigheten Görväln 1 finns idag en byggnad som uppfördes under 1950-talet. Befintlig bebyggelse i närområdet består mestadels av lamellhus och punkthus, byggt på 40 och 50-talet. Under 1980-, 90- och 2000-talet har stadsdelen kompletterats med ny bebyggelse, främst bostäder.

Görväln 1 används idag inte för detaljplanelagt ändamål utan används enligt gällande tomträttsavtal för kontor, vård, förskola, korttidshem och lager.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 30 lägenheter och en ändring av detaljplanens bestämmelser så nuvarande bebyggelse kan användas för förskola, kontor och vård. Bolaget är nuvarande tomträttsinnehavare av fastigheten Görväln 1 och avser att med markanvisningen möjliggöra påbyggnad av bostäder på befintlig byggnad. Direktanvisning föreslås därav ges till bolaget.

Projekt i Årsta



Karta med pågående plan- och genomförandeprojekt i Årsta. Grönt markerat område är ungefärlig markering av föreslagen utvidgning av naturreservatet Årstaskogen. Aktuellt projekt markerat med rött.

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 30 lägenheter i en påbyggnad av bolagets befintliga byggnad. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Rödmarkerat område är aktuell markanvisning för Görväln 1.

Skisserna nedan visar i stora drag ett av bolagets förslag på utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Skiss över nuvarande bebyggelse.



Skiss över förslag på utformning av bebyggelse med påbyggnad av bostäder.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Bolaget ska eventuellt uppföra LSS-bostäder vilket provas under planarbetet. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken främst i underjordsgarage.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att provas 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.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. 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

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 30 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns knappt 11 000 bostäder varav ca 30% är hyresrätter.

Projektet bidrar till målen om 10 000 markanvisade lägenheter och 5000 markanvisade hyresrätter under 2021. Projektet ska pröva om projektet kan innehålla sex LSS-lägenheter och uppnå målet om att projekten kan innehålla minst 5 procent lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning. Det ligger i ett bra kollektivtrafikläge, busshållplats finns inom cirka 300 meter från planområdet och tvärbana, station Valla Torg cirka 500 m ifrån planområdet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är kulturmiljö, trafikbuller, markföroreningar, dagvatten- och skyfallsfrågor och luftkvalitet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på

- Rekreation
- Stockholms grön- och blåstruktur
- Stads- och landskapsbild
- Ekologiska värden
- Fornlämningar
- Grundvatten och markförhållanden
- Risk för översvämning på grund av höga vattennivåer
- Skyddsavstånd - miljöfarliga verksamheter
- Skyddsavstånd – luftburen kraftledning
- Kollektiva kommunikationer
- Skyddsavstånd - transportväg för farligt gods.

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 stads miljöprogram 2020-2023.

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.

Påverkan på barn

Markanvisningsområdet består till största del av befintlig byggnad och delvis asfalterad yta. I närområdet återfinns flertalet parker, bland annat Årstaliden (dansbana), Årtaskogen samt parkstråket från Årsta Torg mot Sköntorpsvägen.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat kontoret att de inte ser något behov av nya skolor eller förskolor i området.

Jämställdhet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för ”Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022”.

Trygghetsmätningen 2020 visar bland annat på utsatthet för brott, oro för att utsättas för brott och upplevda problem i området. För Årsta har utsatthet för brott minskat något sedan den tidigare Trygghetsmätningen från 2017 och förtroendet för kommunal service har ökat något.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer. Detaljplanearbetet ska vara socialt värdeskapande och bolagen ska tillsammans med staden identifiera åtaganden för att stärka den sociala hållbarheten inom Årsta.

Konstnärlig utsmyckning

Eftersom detta projekt inte föranleder investeringar i allmän plats planeras det inte för någon konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Den största risken är kopplat till att inte påverka de kulturhistoriska värden förknippande med Årsta centrum (blåklassade angränsande kvarter) och byggnaderna mitt emot Görväln 1, på andra sidan av Bränningevägen som är blåklassade kulturhistoriskt. Bebyggelsen kommer att behöva anpassas till landskapet och till kringliggande miljöer.

Det har tidigare funnits en drivmedelsstation inom fastigheten Görväln 1 och att detta kan medföra ökade risker för markföroreningar inom kvarteret. Utöver det finns det inga andra kända risker.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen som är positiva till förslaget.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av cirka sex bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade i projektet. Behovet kommer utredas vidare under planarbetet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i ett bra kommunikationsläge samt bidrar till en funktionsblandning och fler arbetsplatser. Projektet bidrar till att uppnå en attraktiv och levande stadsdel i Årsta.

Slut