



Lars Fyrvald  
Avdelningen för Projektutveckling  
Telefon: 508 263 61  
lars.fyrvald@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2012-06-14

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årstaäng 4 i Liljeholmen till Fastighets AB Sången**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årstaäng 4 till Fastighets AB Sången och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sara Lundén

### **Sammanfattning**

Fastighets AB Sången är tomträttshavare till fastigheten Årstaäng 4 inom stadsutvecklingsområdet Liljeholmen/Årstadal i stadsdelen Liljeholmen. Fastigheten får enligt gällande detaljplan användas för industriändamål. Bolaget önskar förändra användningen till bostäder, kontor och skola. Bolaget och Staden skall tillsammans verka för att delar av tomträtten planläggs för ny bebyggelse med ca 220 bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt. Kvartersmarken för bostäderna upplåts med tomträtt. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-06-07.

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

### **Bakgrund till markanvisningen**

Fastighets AB Sängen, nedan kallat bolaget, är tomträttsinnehavare till fastigheten Årstaäng 4 inom Årstadal i stadsdelen Liljeholmen. Fastigheten får enligt gällande detaljplan användas för industriändamål. Den nordligaste byggnaden inom tomträtten har relativt nyligen byggts om till modern kontorsstandard, den sydliga fungerar relativt bra som kontor/lätt industri medan den i mitten är en mer sliten industribyggnad. Bolaget önskar förändra användningen genom att riva den mitre byggnaden och ersätta den med bostäder. Den sydliga byggnaden kommer eventuellt att byggas om till skola, annars blir den kvar som kontor.

Fastighets AB Sängen ägs av Akroterion Fastighets AB som i sin tur ägs till hälften vardera av GE Real Estate och Fastighets AB Balder. Bägge dessa bolag är stora fastighetsförvaltande bolag. Bolaget har inte fått några markanvisningar tidigare.

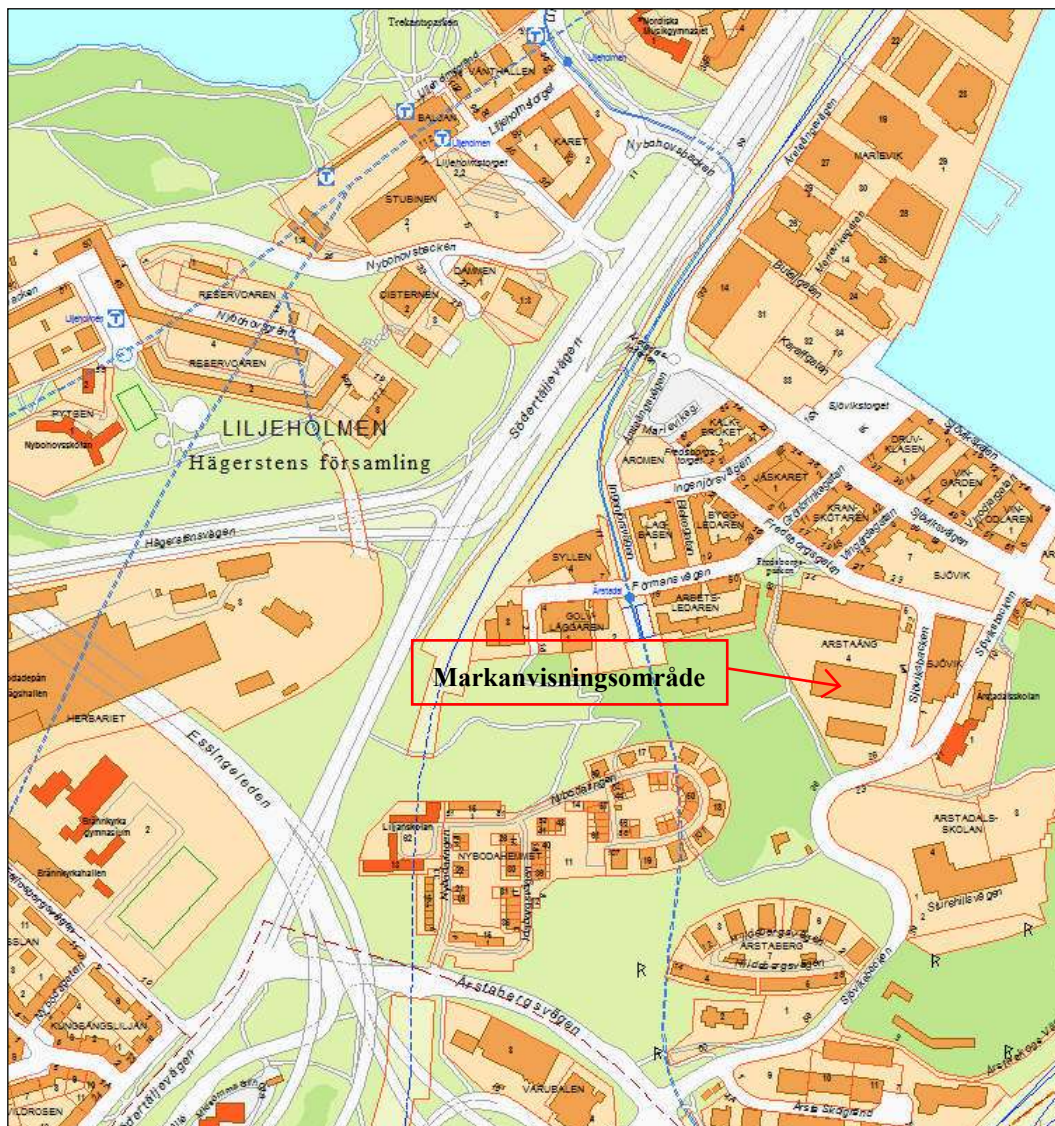
Området är beläget inom stadsutvecklingsområdet Liljeholmen/Årstadal. I programmet för stadsutvecklingsområdet från maj 2000 anges att en blandning av arbetsplatser, bostäder och service ska karaktärisera det framtida Liljeholmen.

I stadsdelen Liljeholmen, där markområdet ligger, utgörs 99 % av bostäderna av flerbostadshus och 1 % av bostäderna av småhus. I flerbostadshusen i Liljeholmen var 28 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt och 72 % med bostadsrätt. Av samtliga bostäder i Liljeholmen utgjordes 11 % av 1 rum och kök, 29 % av 2 rum och kök, 33 % av 3 rum och kök, 22 % av 4 rum och kök och 5 % av 5 eller flera rum och kök (källa: USK 2011).

Inom stadsdelen Liljeholmen markanvisade exploateringsnämnden i beslut den 14 februari 2008 mark för bostäder inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 till AB Svenska Bostäder och Besqab Projektutveckling AB. Den 14 april 2011 anvisade exploateringsnämnden mark för bostäder invid kv Syllen i Årstadal till AB Stockholmshem.

### **Tidigare beslut**

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning i området 2011-04-14, där Årstaäng 4 sedan tagits med i planarbetet.



Markanvisningsområde (del av Årstaäng 4, mittersta byggnaden samt befintlig kvartersmark runt den).

## Markanvisning

Eftersom fastigheten Årstaäng 4 redan är upplåten med tomträtt till bolaget genomförs markanvisningen till bolaget för att möjliggöra att ett markområde inom del av fastigheten kan prövas för detaljplaneändring till huvudsakligen bostäder. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 220 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Bolaget kommer att få mycket höga kostnader vid genomförandet av projektet. Dels försvinner värdet för befintlig byggnad, när den rivs. Till detta läggs



kostnader för rivning, evakuering samt för extraordinära kostnader för byggande av ett parkeringsgarage innehållande plats för ca 200 bilar, som måste återuppbyggas och upplåtas till förmån för kontors- och industribyggnaden som blir kvar inom fastigheten. Med detta som bakgrund har bolaget ställt som krav att marken även fortsättningsvis kan upplåtas med tomträtt för att projektet ska kunna genomföras. Kontoret har noggrant beaktat ovanstående förutsättningar för projektet och konstaterat att nuvärdet av bostadsavgälderna vid en tomträttsupplåtelse överstiger möjlig köpeskilling för bostadsmarken vid köp av marken. Med hänsyn till detta bedömer kontoret att ett friköp är ett sämre ekonomiskt alternativ för staden och att en tomträttsupplåtelse gynnar stadens ekonomiska utfall i projektet.



Ortofoto där markanvisningsområdet i princip motsvarar den mittersta byggnaden samt befintlig kvartersmark runt den.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Bolaget skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom Årstaäng 4. Bolaget utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar inom Årstaäng 4 i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med den blivande detaljplanen. Bolaget skall därefter ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Detta gäller även x- och z-områden enligt den blivande detaljplanen.

Staden skall svara för och bekosta projektering samt byggande av allmän plats. Bolaget skall dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken. I detta åtagande ingår att bygga gångbanor inkl kantsten enligt stadens standard invid ombyggda eller nyuppförda byggnader där schakter utförts i den nuvarande eller blivande gatumarken.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-06-07 (dnr E2011-382-1536).

### **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Projektet har fasats in i ett pågående detaljplanearbete i området. 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.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom större delen av infrastrukturen 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**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Utöver målet i programmet för Årstadal om en blandad bebyggelse i det framtida Liljeholmen uppfyller projektet målen:

- markanvisa 5 000 lägenheter under 2012
- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)

### **Lokaler**

Inom fastigheten kommer en stor kontorsbyggnad att finnas kvar och en annan föreslås få en planbestämmelse för kontor/skola. Den industribyggnad som föreslås ersättas med bostäder drar i dagsläget till sig tunga transporter, som är svåra att kombinera med bostadsanvändningen i angränsande kvarter.

### **Miljö**

Eftersom området i dagsläget är helt hårdgjort har kontoret inte gjort någon heltäckande tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare är bl a hur de nya bostäderna kan få en god kontakt med omgivande grönområden och på vilket sätt man kan få in grönska i det hårdgjorda och till största delen underbyggda markområdet.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Ingen grön yta ianspråkats för exploateringen i och med att området redan är fullt exploaterat med en industribyggnad och dessutom till mycket stor del är underbyggt.

### **Energihushållning**

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

### **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. Den mark som föreslås anvisas är belägen i kuperad del av Årstadal och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

### **Påverkan på barn**

I samband med detaljplanearbetet kommer dessa frågor att speciellt beaktas. I och med att tungtransporterna upphör till den industribyggnad som föreslås rivs kommer skolvägen till den befintliga Årstadalsskolan att bli säkrare.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförande-beslutet.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till 2013. Sedan skall befintlig byggnad evakueras och rivs. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2017. Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### **Risker och osäkerheter**

Projektet är inte förknippat med så stora risker för staden. Följande allmänna risker kan dock nämnas

- Risk för förseningar i arbetet med evakueringar och rivningar.
- Besvärliga utbyggnadsförutsättningar med all mark underbyggd.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Genom att fastigheten Årstaäng 4 får en blandad användning med befintliga kontor, en möjlighet till ombyggnad till skola samt de nya bostäderna bidrar projektet till att denna del av Liljeholmen/Årstadal blir en blandad stadsdel med stort bostadsinnehåll som tar vara på det goda kommunikationsläget och närheten till Årstaviken. Kontoret anser även att projektet kan öka både trivselsen och säkerheten i området genom att transporter till industribyggnader belägna tätt intill bostäder upphör.

### **Slut**