

Handläggare
Josefine Idbrant
08-508 271 46

Till
Exploateringsnämnden
2013 10 17

Markanvisning inom delar av fastigheten Årsta 1:1 inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet för bostäder till Gyllenforsen fastigheter KB samt för parkering till Stockholms Stads Parkering AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 till Gyllenforsen fastigheter KB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkering inom fastigheten Årsta 1:1 till Stockholms Stads Parkering AB.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 271 46
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
josefine.idbrant@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Planeringen för en ny stadsdel på Årstafältet har pågått sedan 2007. Projektet syftar till att skapa ca 4 000 nya bostäder för 10 000 invånare i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. Totalt har 1 370 lägenheter markanvisats och för närvarande pågår detaljplanearbete för parken samt den första och den andra bebyggelseetappen som totalt omfattar ca 1 300 lägenheter samt lokaler för förskolor, service och butiker.

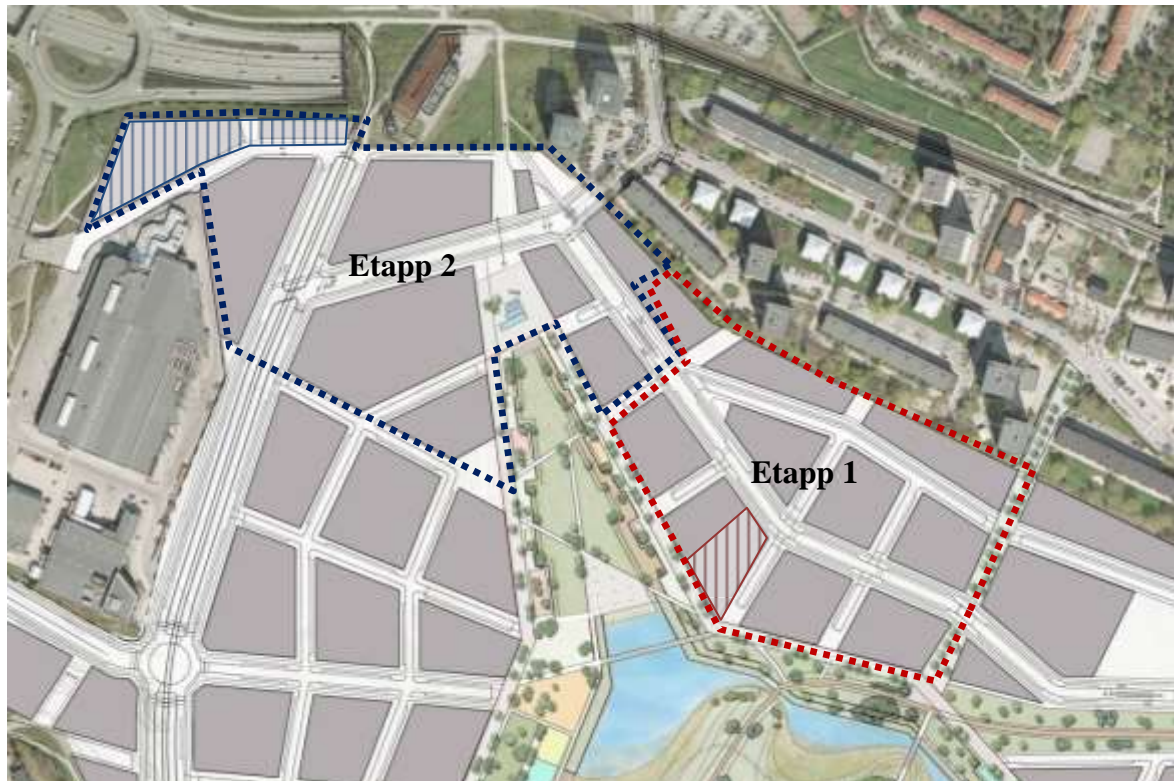
Med detta ärende föreslås Gyllenforsen fastigheter KB få en markanvisning om ca 60 lägenheter inom ett delkvarter i den första etappen. Området var tidigare markanvisat till NCC men på grund av en större omorganisation inom företaget har markanvisningen lämnats åter till exploateringskontoret. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och marken ska upplåtas med tomträtt. Inom kvarteret ska även en förskola med minst 4 avdelningar rymmas.

Stockholms Stads Parkering AB föreslås få en markanvisning inom den andra etappen för att uppföra ett parkeringshus. Parkeringshuset möjliggör parkeringsköp för de byggherrar inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet som inte har möjlighet att bygga garage inom egen fastighet, samt viss del besöks- och infartsparkering. Marken för parkeringshuset föreslås upplåtas med tomträtt. Byggnaden ska även inrymma en sopsugsterminal som ska tjäna hela området.

Projektets ekonomi i sin helhet behandlades av nämnden i ett reviderat inriktningsbeslut 2012-06-14 och av KF 2012-10-15. Förändringen av upplåtelseform till hyresrätter påverkar projektets ekonomi i etapp 1, men totalt för projektet kommer resultatet att bli detsamma när andelen bostadsrätter och hyresrätter är oförändrat för stadsutvecklingsområdet i sin helhet.

Bakgrund till markanvisningarna

I stadsutvecklingsprojektet Årstafältet har detaljplanering påbörjats för parken, bebyggelseetapp 1 som markanvisades 2011-10-20 samt för bebyggelseetapp 2 som markanvisades 2013-02-07. I detta ärende föreslås ändrad markanvisning för ett kvarter inom den första bebyggelseetappen samt en markanvisning för parkeringshus inom den andra bebyggelseetappen.



Kvarter som avses markanvisas. Det skräfferade området i etapp 1 föreslås anvisas till Gyllenforsen fastigheter KB. Det skräfferade området i etapp 2 föreslås anvisas till Stockholm s Stads Parkering AB.

Tidigare beslut

2007-08-23	SBN, ExplN	Start-PM och utredningsbeslut för en ny stadsdel på Årstafältet. Gemensamt tjänsteutlåtande
2008-05-15	SBN	Lägesredovisning inför internationell arkitekttävling. Gemensamt tjänsteutlåtande
2008-05-19	ExplN	Lägesredovisning och utredningsbeslut
2009-05-14	ExplN	Lägesredovisning och utredningsbeslut
2010-03-25	ExplN	Remissvar programsamråd samt inriktningsbeslut
2010-09-27	KF	inriktningsbeslut
2011-10-20	SBN	Start-PM för planläggning av ny bebyggelse, etapp 1.
2011-10-20	ExplN	Markanvisning för bebyggelse, etapp 1.
2012-06-14	ExplN	Lägesredovisning.
2013-02-07	KF	Reviderat inriktningsbeslut.
2012-09-27	ExplN	Remissvar plansamråd Årstafältet park.
2013-02-07	ExplN	Markanvisning för bebyggelse, etapp 2

Projektets ekonomi i sin helhet behandlades av nämnden i ett reviderat inriktningsbeslut 2012-06-14 och av kommunfullmäktige 2012-10-15. Förändringen av upplåtelseform till hyresrätter påverkar projektets ekonomi i etapp 1, men totalt för projektet kommer resultatet att bli detsamma när andelen bostadsrätter och hyresrätter är oförändrat för stadsutvecklingsområdet i sin helhet. 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

Markanvisning inom den första etappen

År 2011 markanvisades den första bebyggelseetappen inom Årstafältet. NCC boende fick markanvisning om 60 lägenheter som skulle upplåtas med bostadsrätt. Kvarteret delas med HSB Bostad AB. NCC Boende har nyligen genomgått en större omorganisation och har med anledning av det lämnat tillbaka sin markanvisning inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet.

Kontoret föreslår att området markanvisas till Gyllenforsen fastigheter KB. Den ursprungliga markanvisningen innehöll bostadsrätter, men vid denna nyanvisning ska kvarteret istället innehålla hyresrätter samt en förskola om minst 4 avdelningar i bottenvåningen. Förskolan fanns inte med i samrådsförslaget utan måste arbetas in av bolaget. Staden upplåter marken med tomträtt.

Gyllenforsen fastigheter KB är ett av Folksams fastighetsägande bolag och ägs gemensamt av KP Stiftelsen och Folksam Liv. Folksamkoncernen har sedan 2011 fått 1 markanvisning om 36 lägenheter.

De ekonomiska konsekvenserna för staden på grund av bytet från bostadsrätter till hyresrätter bedöms som ringa då fördelningen hyresrätter/bostadsrätter inte är fastlagt i kommande etapper.

Markanvisning inom den andra etappen

Inom den andra etappen föreslås del av Årsta 1:1 anvisas till Stockholms Stads Parkering AB för uppförande av

parkeringshus. Parkeringshuset ska dels innehålla infartsparkering samt besöksparkering men också möjliggöra parkeringsköp för de bolag som inte kan lösa parkering i garage inom egen fastighet i den första och den andra bebyggelsestappen. Del av byggnaden ska även inhysa en sopsugsterminal som ska tjäna hela området.

Kontoret föreslår att marken för parkeringshuset ska upplåtas med tomträtt.

Markanvisningarna sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Övergripande tidplan för projektet

Projektet Årstafältet är nu helt inne i planeringsfasen, med tre detaljplaner igång och ytterligare en del av etapp 2 som ska påbörjas inom kort. Markanvisningar kommer att ske årligen för de etapper som återstår och när detaljplaner vinner laga kraft påbörjas också genomförandefasen som kommer att löpa parallellt med planeringen under många år.

Exploateringsnämnden kommer att få ytterligare markanvisningsärenden att ta ställning till, och det första delgenomförandebeslutet blir preliminärt under hösten år 2014.

Stadsutvecklingsområdet planeras vara utbyggt år 2030.

Slut