

Handläggare
Rebecca Westring
08-508 264 12**Till**
Exploateringsnämnden
2014-04-03

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 i stadsutvecklingsområdet Årstafältet (Årstafältet Södra) till AB Svenska Bostäder och AB Familjebostäder.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till AB Svenska Bostäder.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till AB Familjebostäder.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och utreda förutsättningarna för bebyggelse enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

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. Detaljplanearbete pågår för parken och de två första bebyggelseetapperna som omfattar ca 1 650 lägenheter och lokaler för förskolor, service och butiker.

Detta ärende utgör ett tillägg till stadsutvecklingsområdet Årstafältet, *Årstafältet Södra*. Kontoret bedömer att delområdet söder om Östbergavägen kan ge ett tillskott om ca 1 000 nya lägenheter av varierande storlekar och upplåtelseformer. Även förskolor och annan service kan rymmas inom området. Förslaget stämmer väl överens med stadens övergripande mål för bostadsbyggandet, med 140 000 nya bostäder fram till år 2030. Totalt bedöms det finnas potential att öka antalet lägenheter i Årstafältet från 4000 till ca 6000 lägenheter.

Förslaget till markanvisning omfattar 180 lägenheter vardera till de kommunala bostadsbolagen Svenska Bostäder och Familjebostäder inom utredningsområdet Årstafältet Södra. De båda bolagen föreslås delta i det planprogram som behöver tas fram för att klargöra förutsättningarna för bebyggelse på platsen. I anslutning till samråd för planprogrammet kan läget för denna anvisning preciseras, och ett ärende med ytterligare markanvisningar inom området samt inriktningsbeslut tas upp för beslut i exploateringsnämnden.

Marken föreslås upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att en exploatering av området söder om Östbergavägen ger ett betydande överskott till staden. En översiktlig kalkyl pekar på intäkter om ca 550 mnkr och utgifter i storleksordningen 25-30 mnkr. Nettonuvärdet blir då i storleksordningen 410 mnkr beroende på när i tiden projektet realiserar (ca 370 tkr per lägenhet).

Exploaterings- och markanvisningsförslaget är den markanvändning som bäst följer intentionerna i översiktsplanen, där Årstafältet beskrivs som en del av innerstadens utvidgning i söderort. Det ger ett betydande tillskott av bostäder och service i Årstafältets södra delar och stärker kopplingarna mellan stadsdelarna Östberga och Årsta i en sammanhängande stadsbygd.

Bakgrund till markanvisningen

Stadsutvecklingsprojektet Årstafältet syftar till att skapa en ny stadsdel med bostäder, service och rekreativsmöjligheter i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik. Detaljplanearbete pågår för parken och de två första bebyggelse-etapperna som omfattar ca 1 650 lägenheter och lokaler för förskolor, service och butiker.

Under planarbetets gång har både exploateringsnämnden och kommunfullmäktige uttalat att en högre exploateringsgrad ska prövas i varje etapp för att möjliggöra fler bostäder. I de första etapperna har planarbetet medfört ett ökat antal lägenheter i för-

hållande till uppskattad exploateringsgrad vid markanvisningen. Ökningen är i storleksordningen 20%.

Stadens bostadsbyggnadsmål har skärpts, från 100 000 nya bostäder fram till år 2030 till 140 000 nya bostäder under samma tidsperiod. Exploateringskontoret bedömer att Årstafältet som i översiktsplanen beskrivs som en del av innerstadens utvidgning i söderort har potential att rymma ytterligare ca 1 000 bostäder med god tillgång till rekreation och service. Årstafältet bedöms att ha potential att omfatta ca 6 000 lägenheter för 15 000 nya invånare.

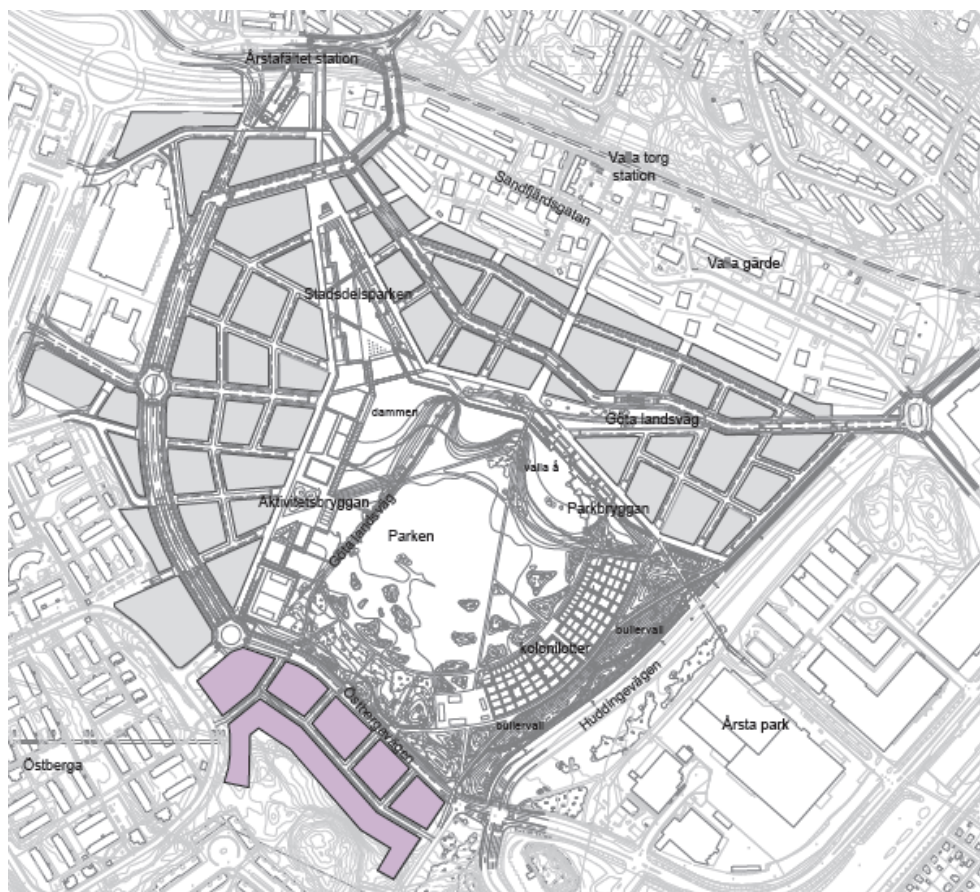


Bild 1. Årstafältets stadsutvecklingsområde och park. Markanvisnings- och utredningsområdets kvarter (Årstafältet Södra, lila i bilden) kopplar ihop Östberga med parken och den nya stadsdelen.

Alternativa markanvändningsförslag

Det område som nu föreslås för utredning av bebyggelse och markanvisning ingår i programområdet för Årstafältet och även i det detaljplaneförslag som tagits fram för Årstafältets omdanade park. I programmet föreslogs viss bebyggelse (sim- och idrotts-hall samt en fullstor 11-manna konstgräsplan, som sedan utgick ur planeringen) och i samband med ställningstagande efter samråd fick stadsbyggnads- och exploateringskontoret uppdraget att ut-

reda om området kan ge plats för golfverksamhet, som ersättning för den anläggning som finns på fältet idag. Ett område för golf har därför redovisats i miljökonsekvensbeskrivningen för parken och samråd hölls under hösten 2013.

Måluppfyllelse och konsekvenser av förslagen

Exploaterings- och markanvisningsförslaget är den markanvändning som bäst följer intentionerna i översiktsplanen, där Årstafältet beskrivs som en del av innerstadens utvidgning i söderort. Inom ramen för projektet Årstafältet finns här goda möjligheter att ta tillvara ytterligare bostadspotential och skapa underlag för bättre kollektivtrafik och service i anslutning till Östberga. Förslaget ger ett betydande tillskott av bostäder och service i Årstafältets södra delar och stärker kopplingarna mellan stadsdelarna Östberga och Årsta i en sammanhängande stadsbygd.

Båda förslagen innebär att naturmarken med dess värden tas i anspråk. För golfverksamheten behövs även en parkeringsyta i området mellan Tussmötevägen, Östbergavägen och Huddingevägen. En golfanläggning måste inhägnas helt och utgör en barriär för gående från Stamgatan ner mot Årstafältet, men kan trots detta vara värdefull för grönsambanden. Exploateringsförslaget ger bättre tillgänglighet för människor att röra sig mellan gamla Östberga och Årstafältet, men påverkar grönsambanden i området.

De ekonomiska konsekvenserna skiljer sig åt. Exploateringsförslaget ger ett betydande överskott till staden. En översiktlig kalkyl ger ett nettovärde om ca 410 mnkr (ca 370 tkr/lägenhet). Kalkylen grundas på en blandning mellan bostadsrätt, hyresrätt och studentbostäder. Anläggningskostnaderna i denna del av Årstafältet är påtagligt lägre än för övriga delar av fältet där marken i huvudsak utgörs av lera. I kalkylen ingår kostnader för utredning och undersökning av fornlämningar.

Förslaget att använda marken för golfverksamhet ger en intäkt i form av arrendeavgift som bestäms i avtal mellan idrottsförvaltningen och verksamhetsutövaren.

Kontoret föreslår att man för golfverksamhet istället utreder om området mellan Huddingevägen och arbetsplatsområdet Årsta Park kan användas för en golfanläggning. Området ingår i dag i planarbetet för Årsta fältet park och är föreslaget som natur. Kontoret bedömer att en golfanläggning inte skulle motverka platsens gröna värden.

Markanvisning och planprogram

Kontoret föreslår att nämnden anvisar ca 180 lägenheter vardera till de kommunala bolagen Svenska Bostäder och Familjebostäder. Markanvisningen är inte platsbunden inom utredningsområdet utan föreslås specificeras först då ett planprogram för området tagits fram. I samband med programsamråd kan beslut om ytterligare markanvisningar och inriktningsbeslut för bebyggelsen fattas av exploateringsnämnden.

Kontoret föreslår att marken direktanvisas till Svenska Bostäder och Familjebostäder för att med byggherremedverkan i programarbetet säkra upp genomförbarheten i den bebyggelse som föreslås. I ett andra steg kommer sedan fler byggherrar in i projektet.



Bild 2. Skissförslag på ny bebyggelse mellan Årstafältet och Östberga (White arkitekter).

Svenska Bostäder har de senaste tre åren fått 11 markanvisningar om totalt 1 170 lägenheter, och under samma period har Familjebostäder erhållit 12 markanvisningar om totalt 1 152 lägenheter.

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

Markanvisningen avser bostäder upplåtna med hyresrätt och marken upplåts med tomträtt. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna i enlighet med detta utlåtande och med de villkor som gäller för de redan markanvisade etapperna på Årstafältet. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Planbeställning

I gällande detaljplan är området parkmark, och i det nu pågående planarbetet utreds området för idrottsändamål. Kontoret föreslår att plangränsen för det pågående planarbetet justeras så att detta område utgår och att ett programarbete för att utreda bebyggelse på platsen istället påbörjas.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret har gjort en översiktlig kalkyl som redovisar ett betydande överskott till staden. Kalkylen ger ett nettonuvärde om ca 410 mnkr (ca 370 tkr/lägenhet) och grundas på ett antagande om en blandning mellan bostadsrätt, hyresrätt och studentbostäder. Kontoret avser att återkomma med de närmare detaljerna kring kalkylen i samband med att inriktningsbeslut fattas och då fler förutsättningar lagts fast.

I området som omfattas av exploaterings- och markanvisningsförslaget finns en starkströmsledning som behöver flyttas, i övrigt finns inga andra anläggningar som medför extraordinära kostnader vid exploatering. I området finns däremot en del fornlämningar, och i det fortsatta arbetet måste dessa utredas närmare. I sitt svar på miljökonsekvensbeskrivningen för parken har länsstyrelsen påpekat att golfens placering är mindre lämplig, med hänvisning till kulturmiljön och den barriär som uppstår.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget och konstaterar att förslaget ligger väl i linje med samtliga av stadens styrande dokument vad gäller bostadsbebyggelse. Exploateringsförslaget innebär ett betydande tillskott av bostäder i en del av staden som utgör innerstadens utvidgning mot söderort. Bebyggelsen kopplar samman stadsdelarna Årsta och Östberga och ger ett underlag för service och kollektivtrafik. För Årstafältet har ett ambitiöst program för att främja cyklismen tagits fram, och det ligger till grund för planeringen även i detta delområde.

Delprojektet innebär att 360 lägenheter anvisas i ett första steg till två av de allmännyttiga bolagen och innehåller ytterligare ca 640 lägenheter som kan anvisas med olika upplåtelseformer till ett flertal aktörer. Inom ramen för projektet ska även förskolor och andra lokaler arbetas in i bebyggelsen.

Miljö

Inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Årstafältet har en mängd utredningar gjorts, inklusive en miljökonsekvensbeskrivning för programområdet i sin helhet med en fördjupning för den detaljplan som tagits fram för parken. I det arbetet har området förutsatts vara parkmark eller golfanläggning, vilket innebär en annan påverkan än vad som nu föreslås. Natur- och kulturvärden som finns inom området är väl utredda, men ett programarbete bör inleda detaljplaneprocessen för att redovisa konsekvenserna tydligare för området som helhet med exploateringsförslaget som utgångspunkt. Kontorets bedömning är att bebyggelseförslaget inte medför sådan betydande påverkan på natur- eller kulturvärden att programarbetet inte bör fortsätta.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kompensation för den grönyta som tas i anspråk bör ske inom ramen för stadsutvecklingsprojektet Årstafältet. De åtgärder som planeras är i huvudsak förstärkning av de rekreativa och ekologiska värdena inom Årstafältets park. De omfattande arbeten som planeras för vattnet i parken innebär bättre förutsättningar för de arter som trivs i våtmarker och har samtidigt ett rekreativt värde. Ett handlingsprogram, *Det gröna Årstafältet*, är under framtagande i syfte att stärka Årstafältets naturvärden samtidigt som parken omdanas för en växande befolkning i söderort.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Energihushållning

Bolagen förbinder 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

Tillgänglighetsfrågorna behöver studeras vidare i detaljplaneprocessen. Den del av Årstafältet som nu föreslås för bebyggelse är något kuperad. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Den föreslagna bebyggelsen ligger i nära anslutning till park och förskolor och lekplatser kommer att finnas i anslutning till de bostäder som föreslås. I Östberga finns en F-6-skola som idag har överkapacitet. Till den skolan är det möjligt att inom projektets ram ordna en säker skolväg. Markområdet används idag mycket sparsamt, och förslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på barns rekreation.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I projektet Årstafältet arbetar Stockholm Konst för närvarande med en strategi för den konstnärliga gestaltningen. Det tillskott till konstprocenten som Årstafältet Södra innebär föreslås läggas till den budget som Stockholm Konst arbetar utifrån. Redovisning av medel och konstnärlig gestaltning sker i samband med genomförandebeslut för Årstafältet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Kontoret föreslår att ett programarbete inleds för att utreda de närmare förutsättningarna för bebyggelse inom området söder om Östbergavägen. Utvecklingen av området har inga beroenden med övriga delar av Årstafältet och kan planeras och byggas ut utan omfattande ledningsomläggning eller evakuering av befintlig verksamhet. Mot bakgrund av detta bedömer kontoret att en första byggstart kan ske år 2018.

Nästa beslutstillfälle i detta ärende infaller i samband med programsamråd. Då återkommer kontoret med ytterligare förslag på markanvisning och inriktningsbeslut och kan då redogöra närmare för den fortsatta tidplanen.

För stadsutvecklingsområdet Årstafältet planeras ett första delgenomförandebeslut innan sommaren år 2014.

Risker och osäkerheter

Exploateringsförslaget innebär en förändring i förhållande till den tidigare planeringsinriktningen för stadsutvecklingsområdet Årstafältet och det är viktigt att i ett detaljplaneprogram utreda konsekvenserna av den nu föreslagna bebyggelsen.

Då förslaget inte påverkas av några inbördes beroenden, såsom ledningar som måste läggas om eller verksamheter som ska flyttas, är det få risker som behöver hanteras. I området finns inte heller kända markföroreningar eller svåra grundläggningsförhåll-

anden som annars kan innebära ekonomiska osäkerheter. Däremot kommer bebyggelsen att behöva utformas med en tyst sida, då Östbergavägens trafik sannolikt medför bullerproblem mot de fasader som ligger ut mot vägen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Under programarbetet kommer ett brett samråd att ske med stadens övriga förvaltningar. Förslaget påverkar i första hand trafiknämnden och Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsnämnd, med de nya gator som tillkommer och med det behov av förskoleplatser, gruppboenden och andra behov som kan uppstå inom ramen för stadsdelsnämndens verksamhet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser utvecklingen av Årstafältet Södra som ett sätt att tillvarata en bostadspotential som är nödvändig för att nå målet om 140 000 nya bostäder fram till år 2030. Bebyggelseförslaget ger parken på Årstafältet en byggd kant även i söder och kopplar samman stadsdelarna Östberga och Årsta. Bostäderna och den service som kan inrymmas i området ger de nya invånarna en boendemiljö med god tillgång till park och rekreation i ett centralt läge i söderort och skapar ett underlag för service och förstärkt kollektivtrafik till Östberga.

Årstafältet Södra är ett exploateringsprojekt som dessutom kommer att ge ett betydande överskott till staden, med få kostsamma investeringar i allmän platsmark. Överskottet kan balansera stadsutvecklingsområdets stora investeringar i ledningsomläggning och grundförstärkning i de inledande etapperna vilket också påverkar nuvärdeskalkylen gynnsamt.

Slut

Bilaga:

1. Ortofoto med det föreslagna bebyggelseområdet markerat.