

Dnr E2014-01713

**Handläggare**  
Patrik Dahlin  
08-508 264 89**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-01-29

## **Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheterna Allgunnen 3-5, 8-9 och Enskede Gård 1:1 i Årsta till AB Stockholmshem (Årstastråket etapp 3)**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Allgunnen 3-5, 8-9 och Enskede Gård 1:1 till Stockholmshem AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Kristen Schultz  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefLarisa Freivalds  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Årstastråket möjliggörs sedan staden tunnelförlagt två kraftledning. Projektet överensstämmer med stadens strategiska dokument men behöver uppdateras eftersom programmet är från 2005. Årstastråket kopplar ihop stadsutvecklingsprojekten Årstafältet och Söderstaden/Slakthusområdet.

Stockholmshem har förvärvat fyra tomträtter för kontors- och industriändamål inom kv Allgunnen med syfte att omvandla dem till bostäder.

Kontoret föreslår att 250 lägenheter inom och invid kvarteret Allgunnen samt ytterligare 100 lägenheter på annan plats invid av

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 89  
Växel 08-508 276 00  
Fax 08-508 262 62  
patrik.dahlin@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

Bolaget ägda fastigheter i kv Renseriet, också i Årstastråket etapp 3, markanvisas till Bolaget i flerbostadshus. Samtliga lägenheter avses upplåtas med tomträtt för hyresrätter.

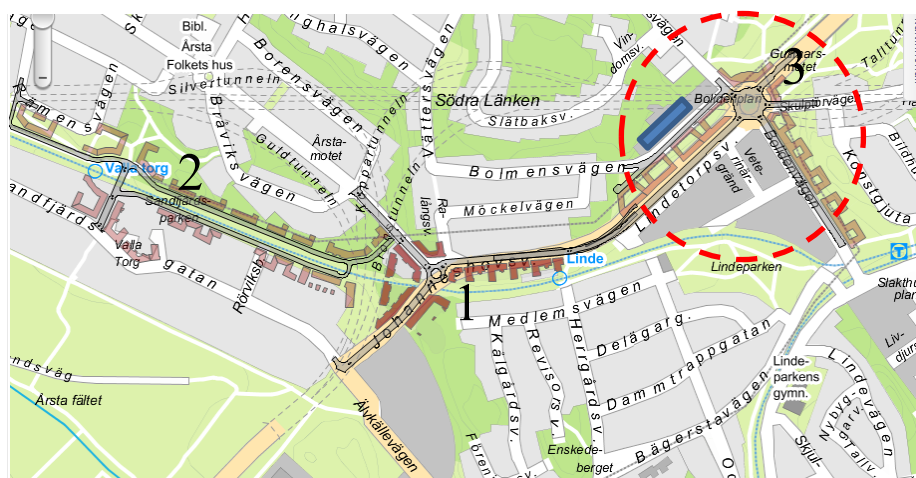
Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den pågående planprocessen.

Den i inriktningsbeslutet bedömda lönsamheten antas kunna bibehållas i och med den nu föreslagna markanvisningen av ett större antal hyresrätter. Kontoret redovisar inte den samlade ekonomin i Årstastråket i detta ärende utan avser återkomma med ett förslag till reviderat inriktningsbeslut för Årstastråket etapp 2 och 3 under 2015. I samband med det sker avstämning med stadsledningskontoret.

## Bakgrund till markanvisningen

Årstastråket mellan Årsta, Enskede Gärd, Johanneshov och Slakthusområdet kan genomföras sedan staden investerat i tunnelförläggning av två kraftledningar. Projektet överensstämmer med tidigare översiktsplaner, Promenadstaden – översiktsplan 2010 - och stadens visionsarbete för Söderstaden 2030. Årstastråket kopplar ihop stadsutvecklingsprojekten Årstafältet och Söderstaden/Slakthusområdet.

Planeringen har pågått sedan 2001 då JM, Familjebostäder och Sbc Bo erhöi en gemensam markanvisning för 1.000 lägenheter. Projektet är indelat i tre sinsemellan oberoende etapper.



Årstastråket översikt, etapp 1 centralt, etapp 2 längs Sandfjärdsgatan och etapp 3 mot Slakthusområdet, röd markering, fyra tomträtter i kv Allgunnen norr om Johanneshovsvägen, blå markering

Tidigare omfattade tredje etappen ca 750 lägenheter på stadens mark norr om Johanneshovsvägen och Bolidenvägen, se struktur i figur ovan. Ägarförändringar såväl i det privatägda verksamhetsområdet söder om Bolidenvägen som i området norr om Johanneshovsvägen, kv Allgunnen upplåtet med tomträtt, har ökat omvandlingstrycket i området. Stockholmshems förvärv av fyra tomträtter i kv Allgunnen med syfte att omvandla dem till bostäder – blå markering i figuren ovan - har öppnat för en mer omfattande utveckling av strukturen norrut. I Stadsbyggnadsnämndens startpromemoria för detaljplanearbetet innehåller därför tredje etappen 1500-2000 lägenheter i en betydligt mer omfattande gatu- och kvartersstruktur.

Stockholmshem har ansökt om markanvisning för fyra kvarter i kv Allgunnen som man nu innehar med tomträtt samt intilliggande områden på stadens mark.

Bolaget har under de senaste fyra åren fått nio markanvisningar om totalt drygt 1100 lägenheter.

För området gäller i kv Allgunnen en detaljplan för småindustri- och kontorsändamål och dels för området norr därom en detaljplan där området är avsett för ventilationsbyggnad för vägtunneln Södra länken. Övriga delar är park eller grönområde.

Lägenheterna avses uppföras i flerbostadshus. I Årsta är ca 67% av lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

I Årstastråket etapp 3 är i och med detta beslut markanvisat totalt ca 700 lägenheter av förväntat antal 1500-2000. På stadens mark (1000-1500 lägenheter) avses ca 400 lägenheter upplåtas med hyresrätt och ca 300 upplåtas med bostadsrätt. Ytterligare markanvisningar avses ske under 2015 när den utökade strukturen klaggjort lägenhetsinnehållet närmare.

Markanvisning har sökts inom samma område av Fastpartner och Premium Hotels Ltd.

### Tidigare beslut

År 2000-12-12 anvisade dåvarande gatu- och fastighetsnämnden ett område öster om Bolidenvägen till JM för uppförande av ca 100 lägenheter. Året därpå, 2001-04-03, anvisade nämnden mark för 1 000 lägenheter i en gemensam markanvisning till en tredje-

del vardera till JM, Familjebostäder och SBC Mark AB i det som kom att kallas Årstastråket.

Planprogram för Årstastråket upprättades och var föremål för samråd 2003. Gatu- och fastighetsnämnden yttrade sig över programmet 2003-11-04. Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete beslutades i stadsbyggnadsnämnden 2005-04-07.

Gatu- och fastighetsnämndens fattade 2004-10-12 genomförandebeslut för att tunnelförlägga den lufthängda kraftledningen mellan Skanstull och Solberga. Beslutet och avtalet med Fortum godkändes av kommunfullmäktige 2005-03-07.

Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut för Årstastråkets tre etapper 2010-08-26 vilket godkändes av kommunfullmäktige 2011-02-07.

Genomförandebeslut för Årstastråket etapp 1 fattades av kommunfullmäktige 2012-06-11. Detaljplan för Västända m fl, del av Årstastråket, etapp 1, ca 485 lägenheter inklusive förskola, vann laga kraft i slutet av 2013 och byggstart skedde våren 2014.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplanläggning av Årstastråket etapp 3 2014-06-12.

## **Markanvisning**

Förslaget innehåller nybyggnation av 250 lägenheter inom och invid kvarteren Allgunnen samt ytterligare 100 lägenheter i flerbostadshus på annan plats invid av Bolaget ägda fastigheter i kv Renseriet, men norr om Bolidenvägen, också i Årstastråket etapp 3. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



*Årstastråket etapp 3 orange markering, föreslagen markanvisning till Stockholms hem, röd markering, Bolagets fastigheter i kv Rensriet, blå markering.*

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Marken avses upplåtas med tomträtt. Bolaget ska stå för plan-kostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Inriktningsbeslutet behöver revideras under år 2015 med avseende på fortsatta utredningskostnader för Årstastråket etapp 2 och 3 samt tillkommande gatu- och kvartersstrukturer i etapp 3.

Kontoret avser återkomma till nämnden under början på 2015 med en redovisning av de ekonomiska förutsättningarna för projektets etapp 2 och 3.

### **Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden**

Nuvärdesanalysen för hela Årstastråket i inriktningsbeslutet redovisade ett klart positivt nettonuvärde om 435 mnkr motsvarande 267 tkr/ekvivalent lägenhet. Känslighetsanalysen visade att trots vissa risker som kan falla ut i högre utgifter och mindre exploate-

ringsbar mark kunde Årstastråket tillföra staden de intäkter som förutsattes i genomförandebeslutet för kraftledningsprojektet. Sammantaget visade projektet inklusive sin andel av utgiften för kraftledningstunneln på ett litet överskott.

Inriktningsbeslutet omfattade utgifter i etapp 3 i form av ombyggnad av Johanneshovsvägen och Bolidenvägen ställda mot intäkter från ca 750 lägenheter på stadens mark i etappen.

Marken i denna markanvisning kommer att upplåtas med tomt-rätt.

Bolaget ansvarar för rivning och evakuering av befintliga verksamheter i kv Allgunnen.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Kontoret avser återkomma till nämnden med en redovisning av budgetkonsekvenser för såväl stadens investerings- som driftbudget samt intäktsbudget inom ramen för ett reviderat inriktningsbeslut för Årstastråket etapp 2 och 3 under 2015.

## Ekonomiska osäkerheter

Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter för den utökade gatu- och parkstrukturen i projektet i förhållande till tidigare inriktningsbeslut. Kontoret avser därför återkomma med en revidering av inriktningsbeslutet under 2015.

## Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer översiktligt att projektets tidigare bedömda lönsamhet kan bibehållas i och med den nu föreslagna markanvisningen. Kontoret avser återkomma med ett förslag till reviderat inriktningsbeslut för Årstastråket etapp 2 och 3 under 2015 som beaktar fortsatta utredningskostnader samt utvidgad gatu- och kvartersstruktur i etapp 3.

## Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Det tidigare planprogrammets förutsättningar har ändrats. Den nya översiktsplanen, Promenadstaden, Den gröna promenadstaden, Vision Söderstaden, Framkomlighetsstrategin med flera viktiga inriktningsbeslut behöver arbetas in i projektet.

Tack vare förvärvet av tomterna i kvarteret Allgunnen kan gatu- och kvartersstrukturen planområdet utökas. I det pågående planarbetet avses hela området fram till befintliga bostadshus vid Möckelvägen, Slätbaksvägen och Skagersvägen/Vindomsvägen studeras. Vidare omfattas hela området mellan Bolidenvägen och Konstgjutarvägen. Till detta kommer privatägd mark söder om Johanneshovsvägen och Bolidenvägen. Antalet lägenheter beräknas nu till 1500-2000 mot programmets tidigare ca 750.

Förändringar i projektets omvärld, stadens strategidokument och den ökade omfattningen ger ett behov av att uppdatera programmet. Det avses ske inom ramen för beslutet att påbörja arbetet med detaljplan för området. Efter en första fas av mer översiktliga studier avser kontoret återkomma till nämnden för att redovisa en helhetsbild och struktur av området. I samband därmed avses ytterligare mark kunna anvisas inom projektet.

Exploateringen avser ca 350 lägenheter i hyresrätt, varav cirka 150 på befintlig tomträtt som innehas av Bolaget och bidrar till exploateringskontorets budgetmål att markanvisa 7 000 lägenheter under år 2014.

Delar av lägenhetsantalet kan bli aktuellt för kategoriboende, t ex studentbostäder, vilket får avgöras under planprocessen.

## Lokaler

För att tillgodose ytor för såväl offentlig som kommersiell service kommer projektet behöva innehålla lokaler för en förskola samt lokaler i gatuplan. Omfattningen får prövas längre fram i planprocessen.

## Miljö

Miljöpåverkan har bedömts inom ramen för tidigare programarbete år 2005. En förnyad bedömning ska ske inom det fortsatta planarbetet.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under den fortsatta planprocessen.

## 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 miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Tillgänglighet

Planeringen 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 kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

## Påverkan på barn

Påverkan på barn och deras livsmiljö kommer att studeras inom ramen för planprocessen och en barnkonsekvensanalys.

## Konstnärlig utsmyckning

Årstastråket samarbetar sedan tidigare i etapp 1 och 2 med Stockholm Konst. I projektet kommer medel att avsättas för konstnärlig gestaltning. Kontoret avser återkomma med en redovisning i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstastråket etapp 2 och 3.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Årstastråket 3 har en preliminär och översiktlig tidplan som fram till första kvartalet 2015 syftar till att lägga fast en struktur för tillkommande gator och kvarter i förhållande till tidigare program från 2005. Därefter ska en etappindelning föreslås. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart till år 2017 och första inflyttning till år 2019.

Nästa beslutstillfälle infaller vid reviderat inriktningsbeslut för Årstastråket etapp 2 och 3, preliminärt första kvartalet 2015.

## Risker och osäkerheter

Årstastråket 3 är ett stort projekt med en mängd samband och beroenden. Senaste genomförd riskanalys på övergripande projektnivå skedde inför inriktningsbeslutet hösten 2010. Denna avses uppdateras inför reviderat inriktningsbeslut 2015. För det om-



råde som nu föreslås anvisas finns ett par risker kopplade till närheten till Södra länkens vägtunnel som kan noteras.

Området ligger i närheten av ventilationsbyggnad för vägtunneln Södra länken vars omgivningspåverkan idag inte är utredd. En stor del av området ligger ovan Södra länkens skyddszon för vägtunnel i berg. Detta kommer kräva särskilda utredningar av bl a bergtäckning och stabilitet. Tidigare gjorda erfarenheter i projektet talar för att detta inte utgör hinder för bostadsbyggande. Produktionsförutsättningarna för sprängning vid genomförandet kommer behöva studeras särskilt.

### **Information till andra förvaltningar**

Inom ramen för planarbetet samarbetar kontoret med stadsbyggnadskontoret och har dialog med trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen. Framdriften sker i den etablerade projektorganisationen för Årstastråket. Behovet av gruppboenden eller andra specialboenden från stadsdelsförvaltningens sida kommer att preciseras längre fram i projektet.

Då Årstastråket 3 som helhet medför en investeringsutgift över 50 mnkr kommer avstämning ske med stadsledningskontoret inom ramen för beredningen av det kommande reviderade inriktningsbeslutet 2015.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret har bedömt markanvisningen utifrån Vision 2030, översiktsplanen och målen i stadens budget. Kontoret bedömer att den överensstämmer väl med Promenadstaden och Översiktsplan för Stockholms strategi att koppla samman stadens delar och främja en levande stadsmiljö i hela staden. Projektet ligger i linje med utvecklingen för Söderstaden och Söderortsvisionen.

### **Slut**