

Dnr E2015-02235

Handläggare
Patrik Dahlin
08-508 264 89**Till**
Exploateringsnämnden
2015-09-24

Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Enskede gård 1:1 i Johannes-hov till HSB Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Enskede gård 1:1 till HSB Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Årstastråket möjliggörs sedan staden tunnelförlagt två kraftledningar. Strukturen i Årstastråket etapp 3 i programmet från 2005 har vidarebearbetats under 2014 och 2015 till ett betydligt utökad lägenhetsantal. Årstastråket kopplar ihop stadsutvecklingsprojekten Årstafältet och Söderstaden/Slakthusområdet.

Kontoret föreslår att ett område invid Konstgutarvägen i Årstastråket etapp 3 markanvisas i en direktanvisning till HSB Bostad AB, nedan kallat bolaget, för uppförande av 140 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17.300 kr per kvm ljus BTA samt 4.200 kr per kvm lokalyta. Lägenheterna avses upplåtas med bostadsrätt. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-08-12.

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

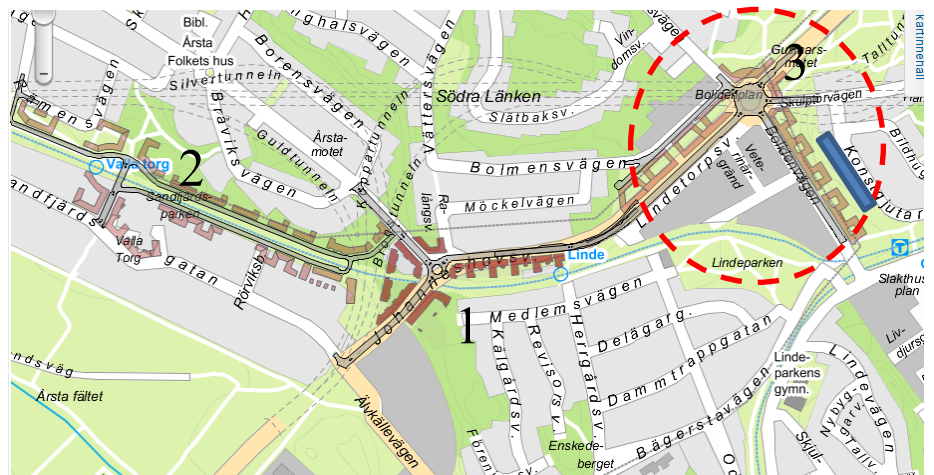
Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i den pågående planprocessen.

Den i det tidigare inriktningsbeslutet bedömda lönsamheten stärks i och med den nu föreslagna markanvisningen då marken avses säljas. 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 Gård, 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, område som föreslås markanvisas, 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 – Bolidentriangeln - som i

området norr om Johanneshovsvägen – kv Allgunnen - har ökat omvandlingstrycket.

Det pågående strukturarbetet som genomförs tillsammans med markägare och tomträttsinnehavare syftar till att omvandla området kring Bolidenplan till en del av en tät stadsdel integrerad med den omgivande staden. Det kan ge förutsättningar för ca 1500 nya bostäder, ca 10 000 kvm kontor, en handelsanläggning plus övriga kommersiella lokaler, en F-9 skola, förskolor, parkeringsgarage och sopsugsanläggning i bergrum, se modellbild nedan.



Modellbild ur arbetsmodell, sett från söder. Ny bebyggelse i färg.

Gult = Bolidentriangeln, Blått = kv Allgunnen,

Grönt = Steningeparken, Rött = Konstgjutarvägen (föreslagen markanvisning blå-transparent).

Samtidigt som detaljplanarbete har startat för Bolidentriangeln, behöver strategiska frågor hanteras både i strukturarbetet och i nya detaljplaner med inbördes beroenden. Fortsatt planering för sopsug och p-garage i bergrum inom Konstgjutarvägen, rött i figuren ovan, gemensamt med Slakthusområdet, är exempel på detta. Fortsatta utredningar av området Steningeparken och det där föreslagna läget för en skola är ett annat exempel.

Etappen har utvecklats snabbt över tid, med ägarförändringar och successivt ökat omvandlingstryck. Nya krav som skola, sopsug samt p-garage i berg har tillkommit. Staden samarbetar sedan lång tid i projektet med Brostaden, EBAB, Familjebostäder, Fastpartner, HSB Bostad, JM och Stockholmshem. SISAB och Stockholm parkering är ytterligare parter på väg in i projektet. Såsom projektet har utvecklats har utrymmet successivt minskat

för att på ett systematiskt sätt fördela ännu ej markanvisade bostadsbyggrätter i etappen.

HSB Bostad AB äger mark inom Bolidentriangeln, kv renseriet 25, deltar i strukturarbetet och har ansökt om markanvisning invid Konstgutarvägen. Förslaget stämmer väl överens med den struktur som har arbetats fram och bolaget är väl inarbetat i projektet.

Bolaget har under de senaste fyra åren fått fyra markanvisningar om totalt drygt 370 lägenheter.

För området gäller två detaljplaner, den ena från 1988 och den andra från 1939 där området är utlagt för allmän plats, park eller naturområde. Därutöver gäller inom området en tilläggsplan från 1994 för Södra länken varvid del av området är avsett för bergtunnel. Denna är sedan början på 2000-talet övertagen av staden och används som tillfarts- och drifttunnel till en lägre belägen kraftledningstunnel. Markanvisning har sökts inom samma område av Lean Bostad.

Lägenheterna avses uppföras i flerbostadshus. I Johanneshov är ca 45% av lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

I Årstastråket etapp 3 är i och med detta beslut markanvisat totalt ca 900 lägenheter av förväntat antal ca 1.000 på stadens mark. Ca 460 lägenheter avses upplåtas med hyresrätt och i och med denna markanvisning ca 440 med bostadsrätt. Utrymmesbehov för en F-9 skola, p-garage samt sopsugsanläggning i bergrum och en handelsanläggning kommer att fortsätta utredas och markanvisas successivt.

En mängd aktörer har genom generella anökningar visat intresse för att delta i utvecklingen av Årstastråket etapp 3. Såsom Årstastråket har utvecklats innebär denna markanvisning att nya markanvisningar i Årstastråket kan aktualiseras framför allt i Årstastråket etapp 2, Vallastråket, invid Valla torg istället för som tidigare förväntat i etapp 3.

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. JM har därutöver en egen markanvisning för 110 lägenheter i etapp 3 och har genom förvärv övertagit SBC marks andel av den gemensamma markanvisningen.

En preliminär sammanställning över de tre etapperna – exklusive områdena vid Valla torg och privatägd mark - ser ut enligt följande. I etapp 1 genomförs för närvarande JM ca 240 och Familjebostäder ca 185 lägenheter inklusive, LSS boende samt en inbyggd förskola. I etapp 2 har JM ca 240 och Familjebostäder ca 40 lägenheter och en förskola i pågående detaljplaner. Återstår i etapp 3 för de båda bolagen ca 300 lägenheter för JM och 100 för Familjebostäder. Till detta ska läggas en markanvisning i etapp 3 till Stockholmshem på 350 lägenheter i början av året.

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 och en start-pm för detaljplanläggning av Bolidentriangeln (del av Årstastråket etapp 3) 2015-06-11.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 140 lägenheter i flerbo-
stadshus invid Konstgjutarvägen. En inbyggd förskola om minst

4 avdelningar skall prövas i projektet. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Utredningsområdet Årstastråket etapp 3, föreslagen markanvisning till HSB, röd markering.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Skisserna i förslaget nedan visar i stora drag projektets utformning.



Skiss situationsplan alt 1, ALMA arkitekter AB

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 säljas.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-08-12 (dnr E2015-384-2025).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses säljas. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17.300 kr per kvm ljus BTA samt 4.200 kr per kvm lokalyta.

Inriktningsbeslutet behöver sannolikt 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 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 exploateringsbar 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. Försäljningspriserna i området har sedan inriktningsbeslutet nära nog fördubblats.

Den vidarebearbetade strukturen innehåller utökade gatuombyggnader, bl a en flyttning av Johanneshovsvägen men också flera nya kvarter; bl a vid Konstgjutarvägen, kv Allgunnen och inom

den privatägda Bolidentriangeln. Exploateringskostnaderna inom det sistnämnda området ska dock belasta markägarna. Förhandlingar om ett föravtal mellan staden och markägarna med denna inriktning pågår.

Marken i denna markanvisning kommer att säljas och lägenheterna upplåtas med bostadsrätt. Det bidrar till balansen lika delar hyresrätt och bostadsrätt inom stadens mark i projektet och ger ett bidrag till de ökade utgifterna för gatustrukturen och flyttningen av Johanneshovsvägen.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. 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

Kontoret avser återkomma med en revidering av inriktningsbeslutet under 2015.

Slutsats-ekonomi

Kontoret bedömer översiktligt att projektets tidigare bedömda lönsamhet stärks 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 har arbetats in i strukturarbetet.

Tack vare ägarförändringar har gatu- och kvartersstrukturen i projektet utökats. I struktur- och planarbetena avses hela området fram till befintliga bostadshus vid Möckelvägen, Slätbäcksvägen och Skagersvägen/Vindomsvägen studeras. Vidare omfattas hela

området mellan Bolidenvägen och Konstgjutarvägen. Till detta kommer Bolidentriangeln, privatägd mark söder om Johanneshovsvägen och Bolidenvägen. Antalet lägenheter beräknas nu till 1500 mot programmets tidigare ca 750 varav ca 1.000 på stadens mark.

Förändringar i projektets omvärld, stadens strategidokument och den ökade omfattningen har arbetats in i strukturarbetet som under hösten 2015 närmar sig avslut. Mot slutet av 2015 avser kontoret återkomma till nämnden för att redovisa en helhetsbild och struktur för området. Utökningen av projektet ger ett större bidrag till stadens bostadsmål och ligger inom den nya tunnelbanans influensområde.

Markanvisningen avser ca 140 lägenheter i bostadsrätt och bidrar till exploateringskontorets budgetmål att markanvisa 8.000 lägenheter under år 2015.

Lokaler

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

Miljö

Miljöpåverkan har bedömts inom ramen för tidigare programarbete år 2005. Fortsatta bedömning sker inom strukturarbetet. Där studeras projektets påverkan på ekologiska samband och spridningskorridorer med målet att påverkan på dessa ska minimeras.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under fortsatta struktur- och detaljplanprocesser.

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 detaljplanprocessen.

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 innehåller flera detaljplaner och har som helhet en preliminär och översiktlig tidplan. Under återstoden av 2015 skall en struktur för tillkommande gator och kvarter i förhållande till tidigare program från 2005 lägga fast och förankras. Parallellt 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 fjärde 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.

Information till andra förvaltningar

Inom ramen för struktur- och planarbetet samarbetar kontoret med stadsbyggnadskontoret och har dialog med trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen och utbildningsförvaltningen. Framdriften sker i den etablerade projektorganisationen för Årstastråket med kontinuerlig dialog också med Söderstaden, etapp Slakthusområdet.

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