

Handläggare
Mattias Nilsson
08-508 265 85**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Markanvisning för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 i Östberga till AB Stockholmshem

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Projektet omfattar 85 nya bostäder som hyresrätt och är en del i utbyggnaden av Årstafältet, etapp 4. Inom projektet kommer LSS-bostäder att byggas. Staden räknar med att bygga gator och annan infrastruktur för fjärde etappen av Årstafältet mellan 2021-22, därefter kan byggherrarna påbörja sina arbeten med förväntad inflyttning runt 2024-25.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen på Årstafältet som helhet ger ett överskott till staden. Resterande bostäder inom etapp 4 avses markanvisas för bostadsrätt och därmed försäljning av mark.

Inom ramen för hela Årstafältsprojektet eftersträvas en stor variation, bl a genom att låta många byggherrar medverka till att

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 85
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
mattias.nilsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

bygga både bostadsrätter och hyresrätter. Staden har även övergripande mål för bostadsbyggandet som formuleras i stadens budget. Bl a ska de allmännyttiga bolagen på sikt kunna bygga 2 500-3 000 bostäder per år. Markanvisningen är därmed ett led i arbetet med att uppfylla både projektmålen och stadens övergripande mål om bostadsbyggandet.

Stadens investeringsutgifter har hanterats genom reviderat inriktningsbeslut för hela Årstafältsprojektet, inkl etapp 4, vilket fastställdes av KF genom §18/2015-11-30. Avstämning har skett med stadsledningskontoret i samband med det reviderade inriktningsbeslutet.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Avsikten är att hantera all ny bebyggelse inom etapp 4 i en och samma detaljplan. Beställning av detaljplan avvaktar därför övriga markanvisningar inom etapp 4, vilka väntas kunna utföras under våren 2017. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

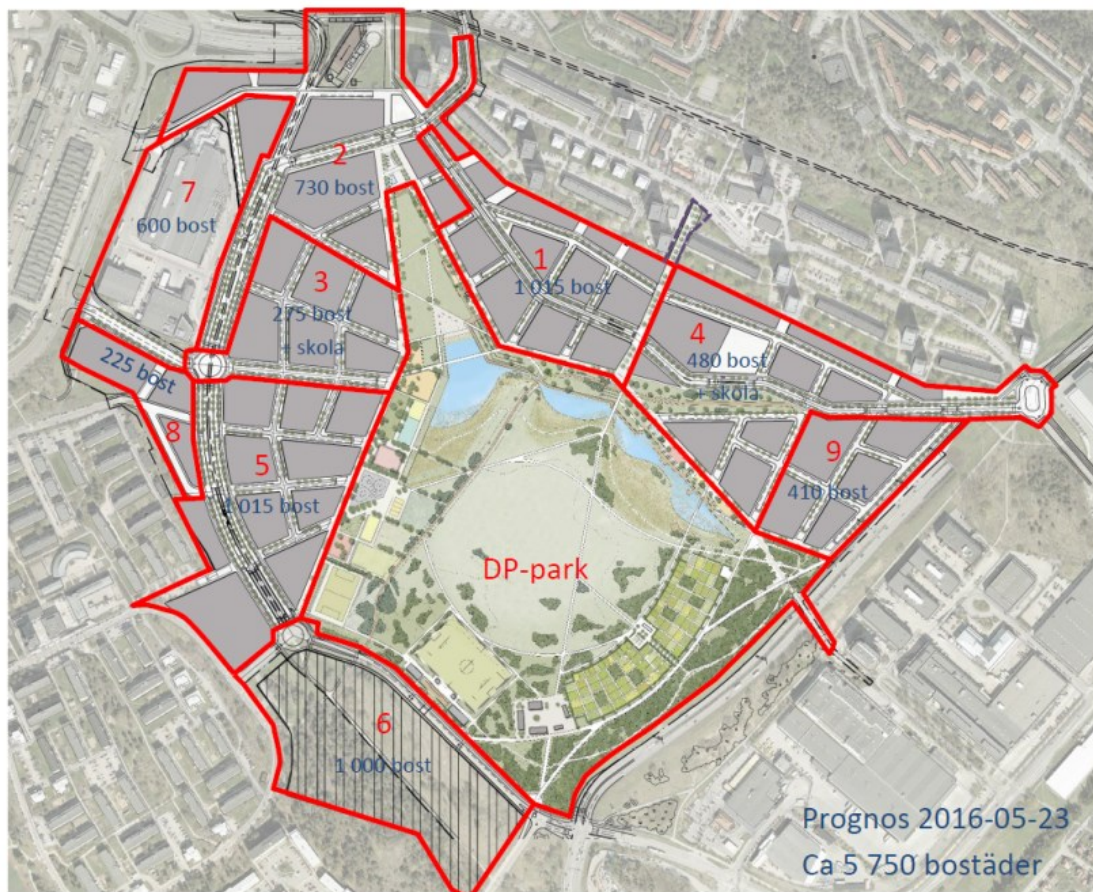
Bakgrund till markanvisningen

Årstafältet planeras som en helt ny stadsdel som kommer länka ihop Årsta med Östberga och där kvarvarande del av Årstafältet utvecklas till Söderorts stora aktivitetsfält och evenemangspark.

600 lgh/år:

- Etapp 1
2017 – 2019
2020 – 2023
- Etapp 2
2019 – 2020
2020 – 2023
- Etapp 3
2019 – 2021
2021 – 2023
- Etapp 4 (gamla 7)
2021 – 2022
2022 – 2025
- Etapp 5 (gamla 4)
2022 – 2023
2023 – 2027
- Etapp 6
2023 – 2024
2024 – 2028
- Etapp 7 (ny)
2024 – 2026
2026 – 2029
- Etapp 8 (gamla 9)
2026 – 2027
2027 – 2029
- Etapp 9 (gamla 8)
2027 – 2028
2028 – 2031

Svart: gator och parker
Rött: bostäder



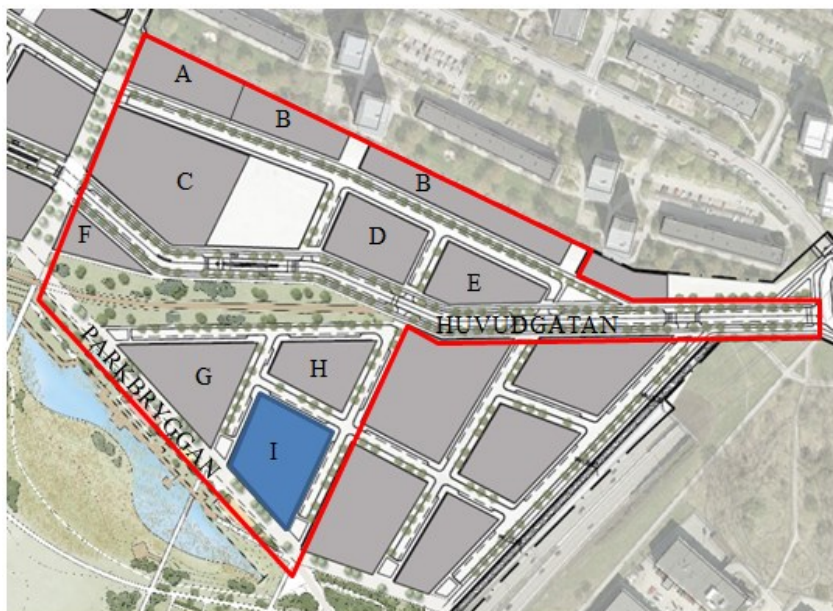
Tidplan, etappindelning och bostadsprognos för hela Årstafältets utbyggnad

Den övergripande visionen för Årstafältet med dess tänkta stadsbyggnadsprinciper redovisas i det program för detaljplan som togs fram 2010. Genom komplettering och bearbetning av programmet förväntas Årstafältet kunna rymma ca 6 000 bostäder när det är fullt utbyggt runt år 2030.

Detaljplan för Årstafältets första etapp (ca 1 000 bostäder), samt den nya parken, antogs i november/december 2015. Planerna är överklagade och har ännu inte vunnit laga kraft. Planarbete pågår för närvarande i etapp 2 (ca 750 bostäder) och etapp 3 (ca 275 bostäder, samt skola och idrottshall).

Kvartersstruktur i etapp 4 framgår av bilden nedan. Hela etappen omfattar ca 500 lägenheter, lokaler, skola och förskola. Kvarteret

G markanvisades som bostadsrätt av exploateringsnämnden 2016-09-22 efter att byggherrar inbjudits att lämna anbud på pris.



Årstafältet etapp 4, område som nu markanvisas för hyresrätter till Stockholmshem

Området som omfattar etapp 4 är idag planlagt som park genom detaljplan Dp 93045, Årstafältet mm.

AB Stockholmshem är ett av stadens allmännyttiga bostadsbolag. Staden har sedan 2011 anvisat 1 778 bostäder till bolaget, vilket motsvarar drygt 5 % av markanvisningarna under perioden.

Inom ramen för hela Årstafältsprojektet eftersträvas en stor variation, bl a genom att låta många byggherrar medverka till att bygga både bostadsrätter och hyresrätter. Staden har även övergripande mål för bostadsbyggandet som formuleras i stadens budget. Bl a ska de allmännyttiga bolagen på sikt kunna bygga 2 500-3 000 bostäder per år. Markanvisningen är därmed ett led i arbetet med att uppfylla både projektmålen och stadens övergripande mål om bostadsbyggandet.

Tidigare beslut

Genom §24/2007-08-23 beslutade Exploateringsnämnden att påbörja utredningar och planläggning för en ny stadsdel på Årstafältet. Vid två tillfällen därefter har lägesredovisningar godkänts i Exploateringsnämnden genom §25/2008-05-19 och §12/2009-05-14.

KF fattade genom §10/2010-09-27 det första inriktningsbeslutet, vilket därefter reviderats och kompletterats två gånger genom §16/2012-10-15 och §18/2015-11-30, det senare nedan kallat **det reviderade investeringsbeslutet**. Inriktningsbeslutet med dess revideringar omfattar, liksom utredningsbeslutet, alla etapper.

Genom § 21/2016-09-22 beslutade Exploateringsnämnden att anvisa mark för bostäder och lokaler för ett kvarter inom etapp 4 till Botrygg Bygg AB, vilka lämnat högst anbud i det anbudsförfarande som genomfördes under sommaren 2016.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Fördelning av bostadsrätter och hyresrätter

I hela Årstafältsprojektet finns en ambition att fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter ska vara jämn, vilket också framgår i kalkylen som ligger till grund för det reviderade inriktningsbeslutet. Inom respektive etapp kan det dock finnas avvikelser från fördelningen. Bl a är all bebyggelse i etapp 3 markanvisad för hyresrätt. På detta är avsikten att etapp 4 ska ha en övervikt av bostadsrätter. Denna markanvisning motsvarar den andel hyresrätter (ca 1/5) som avses markanvisas i etappen.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 85 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Markanvisningen har föregåtts av ett programarbete, vilket anger stadsbyggnadsprinciper, ambitionsnivå för gestaltning och utformning etc, vilket redan tillämpats och vidareutvecklats i etapp 1-3. I övrigt kommer exploateringen innehåll och utformning att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Det läggspecifika parkeringstalet är satt till 0,5 platser per lägenhet. Utifrån detta parkeringstal ska därefter ett

projektspecifikt och eventuellt även ett grönt parkeringstal tas fram enligt stadens riktlinjer. Utöver bilparkering ska 2,5-4 cykelparkeringsplatser anordnas per lägenhet.

Avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet avses ske via en stationär sopsugsanläggning med enskilt huvudmannaskap, vars deläggande kommer att fördelas mellan fastighetsägare och tomträttsinnehavare i den nya stadsdelen.

I kvarteret ska variationen i utformningen säkerställas genom att bolaget arbetar med minst två olika arkitektkontor vid utformning av bebyggelsen. Bolaget förväntas att pröva olika utformningsalternativ med parallella uppdrag. Längs huvudgatan och mot parkbryggan ska takhöjden vara förhöjd i bottenvåningen, för att möjliggöra utåtriktad verksamhet som handel och service.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Avsikten är att hantera all ny bebyggelse inom etapp 4 i en och samma detaljplan, varför beställning av detaljplan avvaktar övriga markanvisningar inom etapp 4, vilket väntas kunna ske under våren 2017.

Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningen är en del av genomförandet av projektet Årstafältet. Stadens investeringsutgifter, inkl etapp 4, har hanterats genom det reviderade inriktningsbeslutet. Kontoret bedömer att exploateringen (Årstafältet som helhet) ger ett överskott till staden, vilket framgår av det reviderade inriktningsbeslutet. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden, budgetkonsekvenser, samt driftbudget har redovisats i det reviderade inriktningsbeslutet. Sedan inriktningsbeslutet fattats i kommunfullmäktige har nuvärdet förbättrats något, främst beroende på ökade markpriser och därmed större intäkter i projektet som helhet.

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.

Ekonomiska osäkerheter

En sammanställning av ekonomiska osäkerheter har gjorts i det reviderade inriktningsbeslutet. Någon ytterligare bedömning av risker och osäkerheter har inte gjorts i detta ärende.

Slutsats-ekonomi

Då genomförandet av markanvisningen är i enlighet med det reviderade inriktningsbeslutet är den ekonomiska slutsatsen oförändrad gentemot vad som beskrivs i det beslutet. Bl a framgår det att nuvärdet och täckningsgraden är god och att den ekonomiska risken inte är överhängande.

I och med att arbeten med att iordningställa allmän plats inte planerar att påbörjas förrän 2020 får projektet små konsekvenser för nämndens budget för innevarande år.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet uppfyller stadens mål på samma sätt som beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet. Ingen ytterligare beskrivning av måluppfyllelsen har därför gjorts i detta ärende.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Årstafältetsprojektet har en översiktlig tidplan som omfattar utbyggnad av de respektive etapperna. Utbyggnad av gator, ledningar och annan infrastruktur för etapp 4 (som denna markanvisning ingår i) beräknas pågå mellan 2020-21. Därefter kan byggherrarna i etappen genomföra sina byggarbeten mellan 2022-24.

Eventuell skedesindelning av etappen kan komma att innebära ytterligare något års fördröjning innan bolaget kan påbörja inflyttning i de nya bostäderna.

Arbete med detaljplanen kommer att ske samordnat med övriga byggherrar inom etappen mellan 2017-19.

Nästa beslutstillfälle infaller vid detaljplanens antagande, preliminärt 2019 då överenskommelse om exploatering ska tecknas med bolaget. I samband med det ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut.

Investeringsvolymen i detta beslut kommer att överstiga 50 mnkr, varför beslutet ska bekräftas av KF.

Risker och osäkerheter

Bebyggelse inom bolagets fastighet innebär inga ytterligare risker än de som beskrivits i det reviderade inriktningsbeslutet och beskrivs därför inte utförligare här.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Övriga berörda förvaltningar är informerade genom de kontinuerliga träffar som hålls inom projektet två gånger per år. De viktigaste frågorna, förutom utformning av allmänna platser, är försörjning av skola och förskola så att tillräckligt antal platser planeras vid Årstafältets utbyggnad. I övriga kvarter inom etappen planerar staden för både skola och förskola.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Övriga nämnder påverkas inte utöver vad som redan angetts i det reviderade inriktningsbeslutet.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning med stadsledningskontoret skett i samband med det reviderade inriktningsbeslutet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets sammanfattande bedömning är att ärendet är ett viktigt led i genomförandet av Årstafältsprojektet.

Slut