

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06

Till
Exploateringsnämnden
2020-08-27

Markanvisning för bostäder till Einar Mattsson Projekt AB och för idrottshall till Skolfastigheter i Stockholm AB inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 i Årsta

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till Einar Mattsson och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för idrottshall inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pleym@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Planeringen för Årstastråket har pågått sedan år 2000. Projektet syftar till att skapa ca 3 000 nya bostäder för 7 500 invånare i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. I området finns även plats för en ny

grundskola, idrottshall, förskolor samt lokaler för butiker och verksamheter.

Einar Mattsson Projekt AB, nedan kallat Einar Mattsson, har inkommit med en ansökan om markanvisning för att få bygga cirka 60 bostadsrättslägenheter i ett flerbostadshus inom den tredje etappen av Årstastråket inom detaljplanearbetet för kv. Allgunnen.

Den föreslagna markanvisningen kommer att ingå i den pågående detaljplanprocessen för kv. Allgunnen. Markanvisningen inryms i inriktningsbeslutet för Årstastråket. Ett reviderat inriktningsbeslut för Årstastråket godkändes av Exploateringsnämnden i april 2020 och ska nu behandlas av kommunfullmäktige.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för:

- 18 250 kr per m² ljus BTA för bostäder
- 5 500 kr per m² BTA för lokaler

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-08-20.

Inom tredje etappen av Årstastråket pågår även detaljplanearbete för en ny F-9 skola samt en fullstor idrottshall inom kv. Steningeparken. Fastighetskontoret har drivit planarbetet för idrottshallen medan Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallad SISAB, ansvarat för planeringen av skolan. Efter ett beslut i idrottsnämnden i december 2019 har fastighetskontoret lämnat över projektledarrollen för idrottshallen till SISAB.

Marken för idrottshall avses upplåtas med tomträtt.

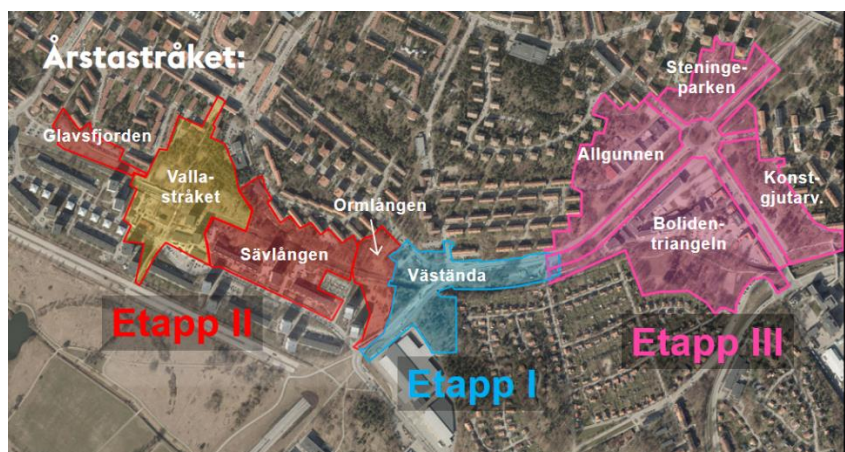
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Exploateringskontoret ser positivt på projektet då det överensstämmer med stadens övergripande mål i budgeten och ger staden ett välbehövligt tillskott av bostäder och en idrottshall i anslutning till befintlig kollektivtrafik och attraktiv miljö för en växande befolkning.

Bakgrund till markanvisningen

Planeringen för Årstastråket har pågått sedan början av 2000-talet. Södra länkens öppnande och tunnelförläggningen av två kraftledningar har skapat förutsättningar för ny bebyggelse och ett mer trivsamt område.

Projektet Årstastråkets syfte är att förtäta området med fler bostäder och utveckla stadsstrukturen. Projektet ska också skapa bättre kopplingar till innerstaden och närliggande område. Totalt planerar staden för cirka 3 000 nya bostäder, en ny grundskola F-9, en idrottshall, nio förskolor, flera torg och parker, kommersiella lokaler samt ombyggnation av gator med förbättrad gång- och cykelfunktion. Årstastråket är uppdelat i tre etapper med ett gemensamt program och inriktningsbeslut.



Årstastråkets etappindelning och områdesnamn

Årstastråkets tredje etapp avser området runt Bolidenplan. Här pågår planarbete med fyra detaljplaner

Einar Mattsson har inkommit med en ansökan om markanvisning för att få bygga cirka 60 lägenheter i ett flerbostadshus inom kv. Allgunnen, där planarbete pågår. Platsen som föreslås markanvisas har tidigare bland annat utretts för förskola och skyfallshantering. Kontoret har därför valt att avvakta med att anvisa platsen tills dessa frågor blivit fullt utredda. Då dessa frågor kan lösas på andra sätt föreslås platsen anvisas för bostäder.

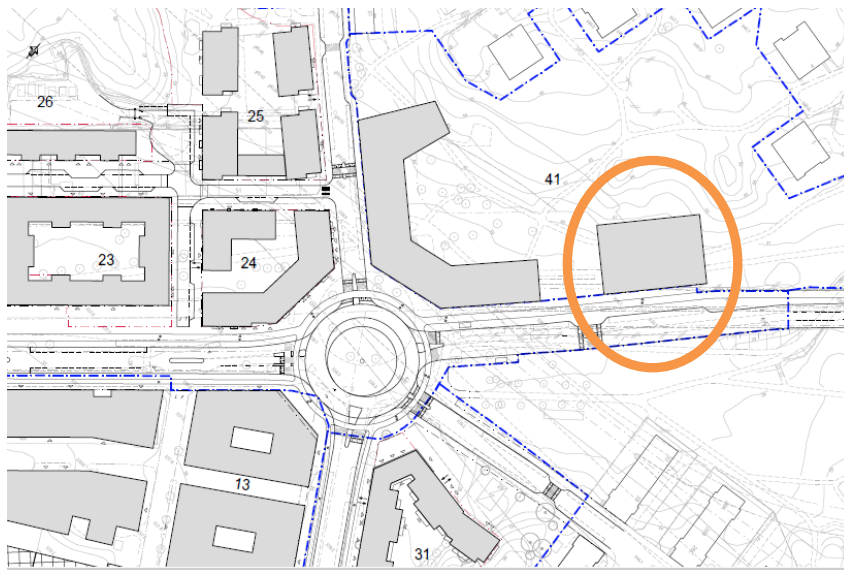
Einar Mattsson har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 395 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål.



Föreslagen inringad markanvisning inom kv. Allgunnen

Inom kv. Steningeparken pågår ett detaljplanearbete för en ny F-9 skola samt en fullstor idrottshall. Fastighetskontoret har tidigare drivit planarbetet för idrottshallen medan SISAB ansvarat för planeringen av skolan. Efter ett beslut i idrottsnämnden i december 2019 så har fastighetskontoret lämnat över projektledarrollen för idrottshallen till SISAB. Därmed ansvarar SISAB för all planerad bebyggelse i detaljplanearbetet för Steningeparken och har därför ansökt om markanvisning för den fullstora idrottshallen.



Föreslagen inringad markanvisning inom kv. Steningeparken

Tidigare beslut

2000-12-12 samt 2001-04-03 markanvisas drygt 1 000 lägenheter till JM, Familjebostäder och SBC Mark AB i det som kommer att kallas Årstastråket.

Ett planprogram för Årstastråket upprättas och 2003-11-04 yttrar sig gatu- och fastighetsnämnden över programmet. Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete beslutas i stadsbyggnadsnämnden 2005-04-07.

2004-10-12 fattar gatu- och fastighetsnämnden ett genomförandebeslut för att tunnelförlägga den lufthängda kraftledningen mellan Skanstull och Solberga.

Stadsbyggnadsnämnden godkänner start-pm för Årstastråket, etapp 1, 2009-11-04.

Inriktningsbeslut för Årstastråket godkänns av kommunfullmäktige 2011-02-07.

2015-11-12 godkänner exploateringsnämnden ett reviderat inriktningsbeslut för hela Årstastråket och genomförandebeslut för etapp 2 (Glavs fjorden, Sävlången och Ormlången) samt överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom detaljplanen Glavs fjorden med JM AB. 2016-02-08 godkänner kommunfullmäktige ärendet.

2016-03-10 anvisas mark inom etapp 3 för bostäder till Fastpartner AB, för skola och idrottshall till SISAB och fastighetskontoret och för parkeringsgarage till Stockholm Parkering.

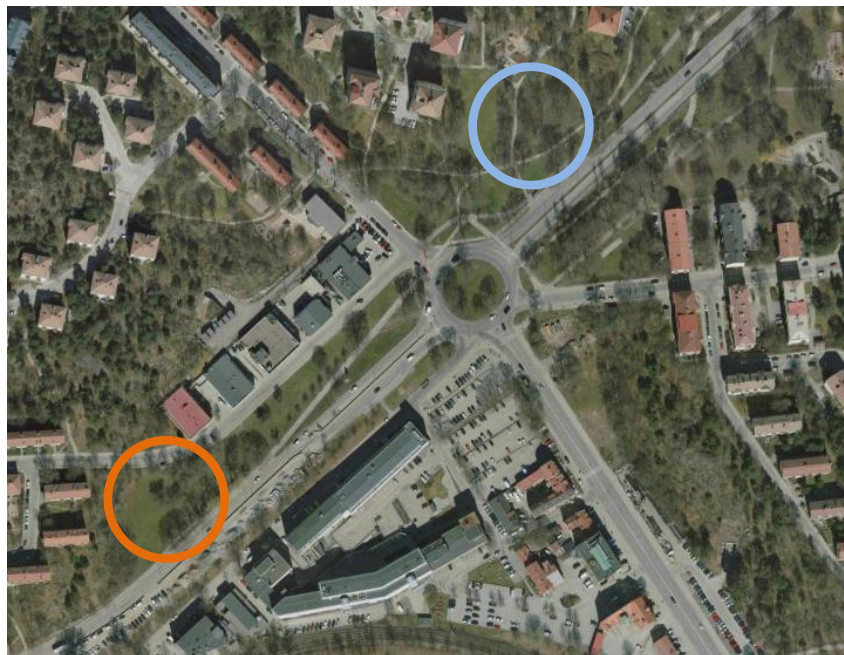
2020-04-23 godkänner exploateringsnämnden ett reviderat inriktningsbeslut för Årstastråket och ett reviderat genomförandebeslut för Årstastråket, etapp 2.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir vid genomförandebeslutet för etapp 3, kvartal 1 2021.

Markanvisning

Förslagen innehåller nybyggnation av cirka 60 lägenheter i flerbostadshus samt en fullstor idrottshall. Einar Mattsson föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Fastighetskontoret har tidigare drivit planarbetet för idrottshallen inom kv. Steningeparken medan SISAB ansvarat för planeringen av skolan. Efter ett beslut i idrottsnämnden i december 2019 så har fastighetskontoret lämnat över projektledarrollen för idrottshallen till SISAB.



Föreslagna markanvisningar inringade, där den sydvästra orangea markeringen avser markanvisningen till Einar Mattsson och den nordöstra blåa markeringen avser markanvisningen till SISAB

Exploateringen innehåll och utformning kommer 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 byggherrarna enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-08-20 (dnr E2020-01477.).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i de pågående planprocesserna för kv. Allgunnen och Steningeparken.

Ekonomiska konsekvenser för staden

De föreslagna markanvisningarnas ekonomiska påverkan på Årstastråkets ekonomi togs med i det reviderade inriktningsbeslutet som togs av exploateringsnämnden 2019-04-23. Ett genomförandebeslut beräknas tas upp i exploateringsnämnden kv.3 2021.

Einar Mattsson ska efter fastighetsbildning förvärva marken för bostäderna för 18 250 kr per m² ljus BTA och lokalerna för 5 500 kr per m² BTA.

Marken för idrottshallen avses även med SISAB som huvudman att upplåtas med tomträtt.

Einar Mattsson och SISAB ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllelse är redovisat i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstastråket som behandlades i exploateringsnämnden i april i år.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

I Årstastråkets tredje etapp pågår planarbete för de fyra detaljplanerna (Allgunnen, Steningeparken, Konstgjutarvägen och Bolidentriangeln). Allgunnen och Konstgjutarvägen har varit ute på plansamråd i maj 2018 och antas preliminärt under kv.3 2021. Steningeparken och Bolidentriangeln har inte kommit lika lång, men förväntats gå ut på plansamråd kv.3 2020 och preliminärt antas under 2022.

Under kv.2 2021 beräknas ett genomförandebeslut tas för Allgunnen och Konstgjutarvägen och under 2022 för Steningeparken och Bolidentriangeln. Alla stadens investeringar bedöms vara klara år 2029 och då kan även den tredje etappen slutredovisas.

Risker och osäkerheter

För att projekten ska kunna byggas krävs bland annat en omfattande gatuombyggnad där delar av Johanneshovsvägen får ett nytt läge. Topografin inom området är varierande och kräver komplicerade geotekniska lösningar och omfattande entreprenadsamverkan mellan staden, Trafikverket, Trafikförvaltningen, byggherrarna och andra aktörer i området. Det finns därför en risk med att detta arbete drar ut på tiden.

Det finns också risk att olika intressenter överklagar detaljplanerna. Tidplanen för etapp 3 inkluderar dock tid för överklagandeprocesser. Det finns risk att Trafikverket överklagar detaljplanen för Allgunnen, då planen eventuellt kommer att föreslå grundläggning för bostäder inom Södra länkens skyddszon. Då intrången är små och inte medför några skador på tunnlarna så är stadens förhoppning att Trafikverket, i stället för att överklaga, är villiga att samarbeta med staden i dessa frågor.

Kommunikation

Kontoret för en kontinuerlig dialog med berörda förvaltningar. Föreslagna park- och gatuytor förankras till sin utformning i en referensgrupp bestående av medarbetare från trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen.

Projektet följer stadens metod för projektstyrning av stora investeringsprojekt, SSIP, med de krav på organisation och dokumentation som detta innebär. Kontoret har bland annat

upprättat en kommunikationsplan som uppdateras årligen. Det finns ett stort allmänintresse för projektet Årstastråket och det ställer därmed höga krav på kommunikationen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i Einar Mattssons föreslagna projekt vid kv. Allgunnen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projekten har goda förutsättningar att skapa förbättrade miljöer och på ett positivt sätt bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling.

Kontoret ser positivt på att SISAB tar över planeringen av idrottshallen i kv. Steningeparken då projektets framdrift och samordning underlättas om det endast finns en huvudman.

Slut