

Handläggare
Elin Lundbäck
08-508 87 669

Till
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Markanvisning för bostäder, kommersiella lokaler och kontor inom fastigheten Årsta 1:1 i Årsta till Wallenstam AB och Wästbygg Projektutveckling AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, kommersiella lokaler och kontor inom del av fastigheten Årsta 1:1 till Wallenstam AB och Wästbygg Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 93
Växel 08-508 276 00
veronica.j.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Detta ärende berör två markanvisningsavtal inom Vallastråket som utgör en del av etapp 2 i Årstastråket. Markanvisningarna görs genom direktanvisning.

Markanvisning föreslås till Wallstenstam AB, nedan kallat Wallenstam, för ca 10 000 kvm BTA bostäder, kommersiella lokaler i bottenvåningen och möjlighet till kontor i del av bebyggelsen. Marken kommer att säljas.

Markanvisning föreslås till Wästbygg Projektutveckling AB, nedan kallat Wästbygg, för ca 7000 kvm BTA bostäder. Marken kommer att säljas.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för etappen. Stadsbyggnadsnämnden avser starta detaljplanen 2020-12-10, dnr 2020-13373, ”Detaljplan för fastigheten Bjuren 2 m.fl.”.

Wallenstam ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 500 kr/kvm per ljus BTA för bostäder, 5 800 kr/kvm BTA kommersiella lokaler i bottenvåningen och 9 250 kr/kvm BTA för kontor.

Wästbygg ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 500 kr/kvm per ljus BTA för bostäder.

Ett reviderat inriktningsbeslut och genomförandebeslut för hela Årstastråket, där Vallastråket ingår, godkändes av kommunfullmäktige i september 2020. Vallastråket består av tre kvarter varav detta ärende behandlar två av dessa. Det tredje kvarteret är ännu inte markanvisat utan det förväntas ske under 2021.

Bakgrund till markanvisningen

Årstastråket mellan Årsta, Enskede Gård, Johanneshov och Slakthusområdet kan genomföras sedan staden investerat i tunnelförläggning av två kraftledningar. Projektet överensstämmer med översiktsplanen. Årstastråket kopplar ihop stadsutvecklingsprojekten Årstafältet och Söderstaden med de centrala delarna av Årsta. Planeringen har pågått sedan 2001 då JM, Familjebostäder och SBC Mark AB erhöll en gemensam markanvisning för 1 000 lägenheter. Projektet är indelat i tre sinsemellan oberoende etapper.



Årstastråket översikt, etapp 1 centralt, etapp 2 längs Sandfjärdsgatan i väster och etapp 3 vid Bolidenplan och mot Slakthusområdet. Vallastråket, markerat med gult, ligger söder och norr om tvärbanan invid hållplats Valla torg.

Årstastråket etapp 1 är färdigställt och etapp 2, förutom Vallastråket, är under genomförande och delvis färdigställt. Etapp 3 är i planskede. Vallastråket blir den sista delen av Årstastråket. Kommunfullmäktige fattade beslut om ett reviderat inriktningsbeslut för Årstastråket och reviderat genomförandebeslut för etapp 2, där Vallastråket ingår, 2020-09-28.

Tidigare omfattade deletappen Vallastråket ca 500 lägenheter norr och söder om tvärbanan. På grund av ändrade projektförutsättningar har antal uppskattade lägenheter minskats till ca hälften. Staden äger den största delen av marken och en del ägs av AB Stockholmshem. Aktuell markanvisning innefattar två av etappens tre kvarter. De tre kvarteren planeras att planläggas i en gemensam detaljplan.

Wallenstam och Wästbygg, nedan kallat bolagen, har inkommit med ansökningar om markanvisning för ny bostadsbebyggelse i Vallaståket. Direktanvisningar föreslås då det är angeläget med markanvisningar för att tillgodose bostadsplaneringen i staden. Erfarenhetsmässigt är bolagen seriösa aktörer med stabil ekonomi. Ekonomiska kontroller har gjorts under 2019 som visar på god ekonomi. Bolagen anstränger sig för att bidra till stadens mål och sköter sig bra i byggskedet. För projektets ekonomi behöver staden sälja marken och det är därför angeläget att markanvisa till aktörer som utvecklar bostadsrätter.

Wallenstam har under de senaste tolv åren fått fjorton markanvisningar om totalt 1114 lägenheter. Wästbygg har under de senaste sex åren fått åtta markanvisningar om totalt 705 lägenheter. Bolagen finns inte tidigare representerade i Årstastråket. En förutsättning för aktuell markanvisning till Wallenstam är en markanvisning som föreslås vid Ottsjövägen, Årsta, dnr E2020-04768, för 90 hyresrätter.

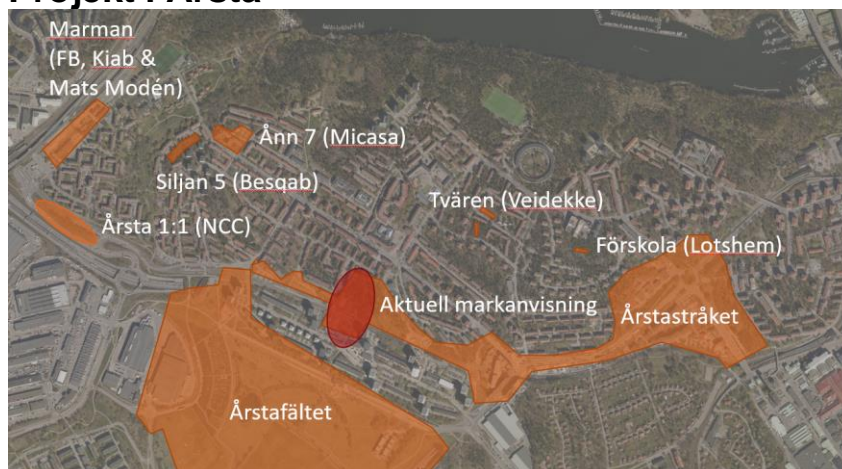
För området gäller detaljplaner enligt vilka fastigheterna är avsedda för parkändamål.

Idag består området norr om tvärbanan av en park med bland annat en bollplan och fornlämningar. Parken är omgärdad av bostadshus, en kyrka och förskola. Ett gång- och cykelstråk förbinder området med Årstas centrala delar i norr och med Valla och Årstafältet i söder. Söder om tvärbanan ligger Sandfjärdsparken med bland annat en tillfällig förskolepaviljong som ska avvecklas. I väster angränsar Valla förskola och del av parken används som förskolegård. Öster om parken finns flerbostadshus.

I Årsta finns knappt 11 000 bostäder, varav ca 70 % är bostadsrätter. Av de hyresrätter som finns är drygt 40 % allmännyttiga bostäder. Ca 60 % av de befintliga lägenheterna i Årsta är två rum och kök eller mindre.

För Vallastråket har följande byggherrar sökt markanvisningar; Studentbacken, Bergsundetgruppen, Wallenstam och Wästbygg. För Årstastråket generellt har Wallfast och Heba sökt markanvisningar. Av dessa utvecklar Wästbygg och Wallenstam bostadsrätter och övriga är hyresrättsutvecklare, varför kontoret inte valt att gå vidare med de övriga sökanden.

Projekt i Årsta



Karta med pågående plan- och genomförandeprojekt i Årsta. Aktuellt projekt markerat med rött.

Årstastråket planeras och byggs med ca 3 000 bostäder, förskolor, grundskola, idrottshall och kontor.

Tidigare beslut etapp 2 Årstastråket

För Årstastråket, etapp 2, har följande beslut fattats. För övriga beslut för Årstastråket hänvisas till det reviderade inriktningsbeslutet och genomförandebeslutet som kommunfullmäktige fattade beslut om 2020-09-28.

2000-12-12 2001-04-03	GFN	Markanvisning 1 000 lägenheter till JM, Familjebostäder och SBC Mark AB i Årstastråket.
2002-11-07	SBN	Beslut att påbörja programarbete
2004-10-12	GFN	Genomförandebeslut att tunnelförlägga den lufthängda kraftledningen mellan Skanstull och Solberga
2005-04-07	SBN	Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete
2011-02-07	KF	Inriktningsbeslut för Årstastråket
2012-01-19	SBN	Beslut om startpromemoria för Årstastråket, etapp 2
2015-05-21	ExplN	Markanvisning för förskola inom etapp 2 till SISAB
2016-02-08	KF	Reviderat inriktningsbeslut för hela Årstastråket och genomförandebeslut för etapp 2 samt överenskommelse om

		exploatering med försäljning för bostäder inom detaljplan Glavs fjorden med JM.
2017-11-27	KF	Godkännande av reviderat genomförandebeslut för etapp 2
2018-03-08	ExplN	Godkännande av exploateringsavtal med försäljning för bostadsändamål inom etapp 2 till AB Stockholmshem
2019-12-16	KF	Godkännande av överenskommelse om exploatering med försäljning av bostäder inom detaljplan Sävlången, etapp 2, med JM AB
2020-09-28	KF	Årstastråket, reviderat inriktningsbeslut. Etapp 2, reviderat genomförandebeslut
2020-10-12	SBN	Beslut om startpromemoria, Vallastråket

Övriga projekt i Årsta

2016-06-09 anvisade exploateringsnämnden mark för bostäder på Svärdlångsvägen inom fastigheterna Marman 2, Marman 8 och Marman 10 till AB Familjebostäder. I samma ärende anvisades mark för bostäder inom fastigheten Marman 6 till KIAB Årsta AB och mark för bostäder inom fastigheten Marman 7 till Mats Modén Development AB. Ärendet omfattar cirka 400 bostäder varav cirka 200 är på privatägd mark. Start-PM har ännu inte tagits för detta projekt.

2016-02-04 anvisade exploateringsnämnden mark för cirka 70 bostäder på Tavelstjövägen inom fastigheterna Siljan 5 och Årsta 1:1 till Besqab Projekt och Fastigheter AB. Genomförandebeslut och detaljplan antogs av kommunfullmäktige 2020-03-23.

2017-08-24 anvisade exploateringsnämnden mark för vård- och omsorgsboende, seniorbostäder och förskola vid Årstavägen inom fastigheterna Ånn 7 och Årsta 1:1 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Samråd planeras under december 2020.

Sydöst om Vallastråket planeras ca 6000 bostäder och kontor m.m. inom projektet för Årstafältet.

Markanvisning

Förslaget innefattar två kvarter. För Wallenstams tillänkta kvarter söder om tvärbanan innehåller förslaget nybyggnation av ca 100 lägenheter i flerbostadshus samt kommersiella lokaler i bottenvåningen mot allmän platsmark. Möjlighet finns att

utveckla kontor i ett till två våningsplan och detta kommer att studeras under planprocessen. Parkering ska lösas med underjordiskt garage. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Wallenstam har också möjlighet att upplåta bostäderna med annan upplåtelseform, men kommer att köpa marken av staden.

För Wästbyggs tilltänkta kvarter norr om tvärbanan innehåller förslaget nybyggnation av ca 70 lägenheter i flerbostadshus. Parkering ska lösas med garage i souterräng- och bottenplan på grund av att markområdet är kuperat. Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Marken ska säljas för 20 500 kr/kvm per ljus BTA för bostäder, 5 800 kr/kvm BTA kommersiella lokaler i bottenvåningen och 9 250 kr/kvm BTA för kontor.

Inom det södra markanvisningsområdet ska en utökad förskolegård till Valla förskola möjliggöras med samma storlek på gården som den nuvarande förskolan i Sandfjärdsparken. Allmänt gång- och cykelstråk ska möjliggöras parallellt med tvärbanan samt i parken i det norra området mellan tvärbanan och Rämensvägen. Allmänna platsbildningar ska möjliggöras mot gång- och cykelstråket mellan Sandfjärdsgatan och passagen under tvärbanan.



Bild över aktuella markanvisningar. Markområdena markerade med röd linjer; det norra området till Wästbygg och det södra området till Wallenstam. Utökad förskolegård markerat med gult. Platsbildningar, allmän plats, markerat med lila. Röd yta är ungefärligt område som återstår att markanvisa för Vallastråket.



Ortofoto över Vallastråket. Markområdena markerade med röd linjer; det norra området till Wästbygg och det södra området till Wallenstam. Utökad förskolegård markerat med gult. Platsbildningar, allmän plats, markerat med lila. Röd yta är ungefärligt område som återstår att markanvisa för Vallastråket.

Exploateringsens 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 bolagen enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2020-12-10 (dnr E2020-03829).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden avser starta detaljplanen 2020-12-10, dnr 2020-13373, ”Detaljplan för fastigheten Bjuren 2 m.fl.”.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Lönsamheten bedöms för Årstastråket som helhet och inte för de enskilda etapperna. För projektets ekonomi hänvisas till det reviderade inriktningsbeslutet för Årstastråket och reviderade genomförandebeslut för etapp 2 som fattades av kommunfullmäktige 2020-09-28. Enligt det reviderade beslutet ger projektet ett överskott till staden.

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 500 kr per ljus BTA för bostäder, 5 800 kr per BTA för kommersiella lokaler i bottenvåningen och 9 250 kr per BTA för kontor.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. All ekonomisk risk avseende bolagens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Årstastråket som helhet beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet. Kontoret anser att etapp Vallastråket bidrar till att uppfylla dessa mål. Aktuellt projekt bidrar till bostadsbyggnads målet. Uppskattningsvis rymmer aktuella markanvisningar ca 170 lägenheter, kommersiella lokaler i bottenvåningar samt möjlighet till kontor i det södra kvarteret.

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Miljö och kompensation för ianspråktagen grönyta

Ett antal utredningar har gjorts för Årstastråket och övergripande finns gröna kopplingar mellan Årsta skog och den planerade parken i Årstafältet och även med andra delar av stadens grönstruktur. Spridningsvägarna till Årsta skog har kartlagts genom en ekologisk analys. Resultatet har inarbetats i det fortsatta arbetet och den föreslagna strukturers konsekvenser på spridningsvägarna har utretts.

I Årstastråkets första etapp skars en befintlig spridningsväg av genom den nya bebyggelsen. Den största kompensationsåtgärden i projektet handlar därför om, Arlaparken, mellan etapp 1 och 2, som nu är under uppförande. Parken ersätter den spridningsväg som skars av.

Den övergripande park- och friytetillgångsutredningen konstaterar att tillgången på friyta är fortsatt god i områdena i projektets närhet.

Inom ramen för Vallastråket kommer viktiga gång- och cykelstråk säkras, upprustas och tillgängliggöras. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas vidare under planprocessen.

Ljudmiljön har studerats i projektet. Det kan eventuellt krävas bullerskydd för vissa delar av bebyggelsen längs tvärbanan.

Då det finns flera lågpunkter inom området behöver det under planprocessen utredas hur ett kommande skyfall påverkar den föreslagna och nuvarande bebyggelsen.

Energihushållning

Bolagen 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 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering 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 delvis kuperad och det finns viktiga kopplingar till tvärbanehallplatsen Valla torg. Tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

För Årstastråket har en barnkonsekvensanalys tagits fram. Den visar att det finns brist på lekytor samt platser för något äldre

barns vistelse och samvaro, vilket kontoret tagit hänsyn till i planeringen av t.ex. Arlaparken (etapp 1).

För Vallastråket kommer en bollplan norr om tvärbanan att ianspråkta. Sandfjärdsparken kommer även att ianspråkta. Inom ramen för projektet ska därför rekreativa kompensationsåtgärder studeras och en eventuell utökning av förskolegården vid Sandfjärdsparken utredas.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för ”Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022”.

Trygghetsmätningen 2020 visar bland annat på utsatthet för brott, oro för att utsättas för brott och upplevda problem i området. För Årsta har utsatthet för brott minskat något sedan den tidigare Trygghetsmätningen från 2017 och förtroendet för kommunal service har ökat något.

Oro för att utsättas för brott i Årsta är ungefär lika stor som genomsnittet för hela staden och i vissa fall något lägre. Den oro som finns gäller generellt utomhus, i bostadens källare och tvättstuga.

Problem som särskilt lyfts är påträngande tiggeri, ungdomar som stör och mörka områden med dålig belysning och nedskräpning.

För att kompensera för den ianspråkta parkmarken kommer den rekreativa kompensationsåtgärder med fokus på trygghetsskapande åtgärder att studeras. Den nya bebyggelsen tillsammans med ytor för vistelse samt ökad belysning kan bidra till ökad upplevd trygghet.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Detaljplanearbetet ska vara socialt värdeskapande och bolagen ska tillsammans med staden identifiera åtaganden för att stärka den sociala hållbarheten inom Valla och Årsta.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. För att uppnå ett så bra helhetsgrepp som möjligt för Vallastråket planeras de tre kvarteren att planläggas i samma detaljplan. Ett kvarter återstår att markanvisa. Förutsatt att den markanvisningen sker inom kort planerar Bolagen sina byggstarter till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q4 2022.

Risker och osäkerheter

Det finns ett antal risker och osäkerheter med projektet.

Vallastråket ligger i ett komplext läge, mellan befintliga bostadshus och förskola samt intill tvärbanan. Projektet ianspråktar parkmark med rekreativa värden. Marken består av lera, vilket kräver komplicerade geotekniska lösningar. De tillkommande kommersiella lokalerna planeras intill en allmän platsbildning, vilket medför att angöring och tillgänglighet måste studeras noggrant. Vallastråkets norra del är kuperad och angränsar till fornlämningar. För etappens östra del, som utgör det tredje kvarteret, äger både staden och AB Stockholmshem fastigheter och en dagvattenledning är belägen under dessa.

Det föreligger risk för överklagan från närboende vars närmiljö förändras.

Projektet är delvis beroende av beslut och överenskommelser med Trafikförvaltningen.

Sammantaget kan ovan påverka att tidplanen förlängs.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i stadsdelen och som i stora drag är i linje med planeringen av Årstastråket.

Vallastråket ligger centralt i staden med bra kommunikationer och knyter ihop Årstafältet med de centrala delarna av Årsta på ett positivt sätt genom att skapa en förbättrad mötesplats intill en tvärbanehallplats. Projektet har också möjlighet till att bidra till en ökad upplevd trygghet i området.

Parkerings- och angöringsfrågan måste studeras noga under planprocessen. Även kompensationsåtgärder för den ianspråktaga parkdelen behöver studeras samt utvidgningen av förskolegården.

Slut