

2020-11-10

Handläggare
Chris Goodall
08-508 265 08

Till
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 i Årsta till Wallenstam AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 till Wallenstam 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

Sammanfattning

Wallenstam AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 90 hyresrättslägenheter vid Ottsjövägen i stadsdelen Årsta. Marken består av naturmark vid Ottsjövägen i anslutning till Årstaskogens naturreservat. Markanvisningsområdet tar hänsyn till den planerade utvidgningen av naturreservatet.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

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

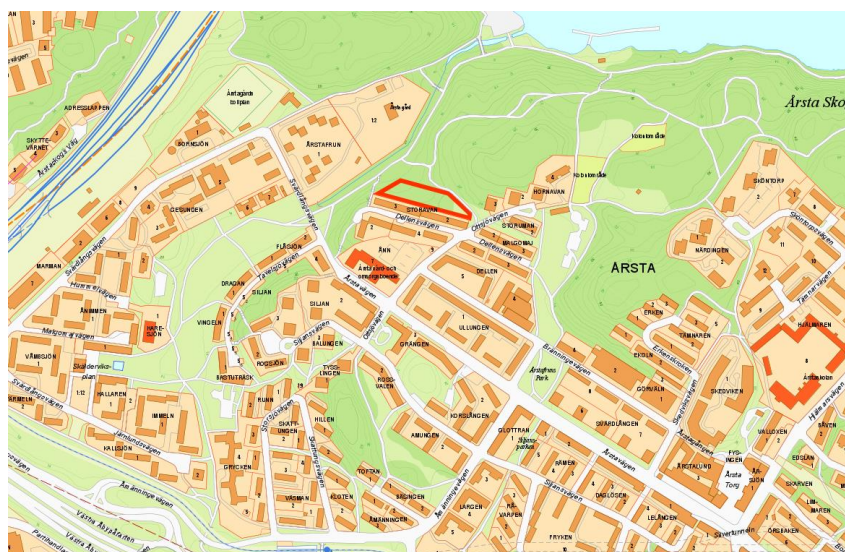
Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 7,4 mnkr.

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

Förslaget kommer att skapa cirka 90 lägenheter upplåtna med hyresrätt i ett kollektivtrafikhögt läge och bidra till stadens mål om att markanvisa 10 000 lägenheter under 2020.

Bakgrund till markanvisningen

Wallenstam AB, nedan kallat Wallenstam, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 90 hyresrättslägenheter vid Ottsjövägen i stadsdelen Årsta. Se figur 1 nedan.



Figur 1: Lokaliseringskarta

Platsen har under en längre tid diskuterats som lämplig för bostadsbebyggelse och flera aktörer har skickat in markanvisningsansökningar, enligt nedan:

- Wallenstam, 100 hyresrätter (2013, 2017 och 2020)
- Besqab och Svenska Bostäder 100 lgh, bostadsrätter och hyresrätter (2014)
- ABACUS, 75 Hyresrätter (2016)
- JM, 120 Bostads- eller hyresrätter (2017 och 2020)

Wallenstam har redovisat ett genomtänkt förslag som tar hänsyn till platsens förutsättningar. De planerar för trähus som är anpassat till omkringliggande natur. Wallenstam är beredd att bygga bostadsrätter inom Vallastråket i Årsta och har fått en markanvisning för 100 bostadsrätter, dnr E2020-04506. Dessa bostadsrätter har varit en förutsättning för denna markanvisning vid Ottsjövägen.

Erfarenhetsmässigt är Wallenstam en seriös aktör med stabil ekonomi. En ekonomisk kontroll har gjorts under 2019 som visar att ekonomin är god. Staden erfarenhet är att bolaget anstränger sig för att nå stadens mål och genomför byggskedet på ett bra sätt. Bolaget har en bra hållbarhetsprofil samt bidrar till god arkitektur och stadsbyggnad.

Wallenstam har under de senaste 12 åren fått 14 markanvisningar om totalt 1114 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänt ändamål. Markområdet ligger norr om fastigheterna Storavan 2 och 3 samt söder om en gångstig som leder till Årstaskogens naturreservat. Området består av naturmark med höga naturvärden kopplat till ädellövträd. Platsen ligger i anslutning till Årstaskogens naturreservat.

Befintlig bebyggelse i området består mestadels av lamellhus i 3-4 våningar och punkthus i 5-6 våningar, byggt på 40- och 50-talet.

I stadsdelen Årsta är cirka 70 % av bostäderna bostadsrätter och cirka 30 % hyresrätter varav hälften tillhör allmännyttan.

Förslaget omfattar 90 lägenheter upplåtna med tomträtt fördelat på 3-4 bostadshus. Bolagets mål är att bebyggelsen ska ha ett så lågt klimatavtryck som möjligt och bolagets förslag är att husen ska byggas i trä. Bolaget har också visat ett kollektivboendekoncept med små lägenheter och gemensamma umgängesytor. Detta alternativ, som skulle innebära låga boendekostnader, ska utredas under planprocessen.

Pågående projekt i stadsdelen

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 Tavelsjövägen inom fastigheterna Siljan 5 och Årsta 1:1 till Besqab Projekt och Fastigheter AB. Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2020-03-23.

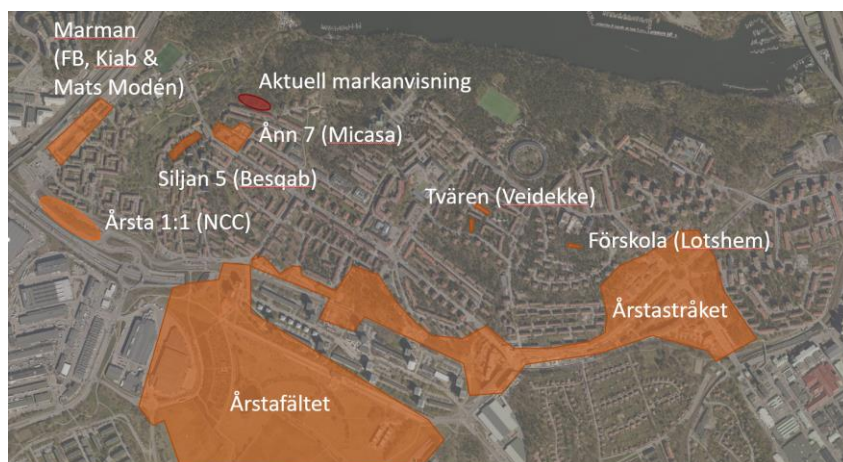
2017-08-24 anvisade exploateringsnämnden mark för vård- och omsorgsboende, seniorbostäder och förskola vid Årstavägen inom fastigheterna Ånn 7 och Årsta 1:1 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Samråd planeras för detaljplaneförslaget under december 2020.

2020-04-23 anvisade exploateringsnämnden mark för en förskola inom fastigheten Sommen 9 till Lotshem Samhällsutveckling AB.

2020-04-23 anvisade exploateringsnämnden mark för kontor inom fastigheten Årsta 1:1 till NCC Property Development AB.

Sydöst om området planeras cirka 6000 bostäder och kontor inom projektet för Årstafältet.

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



Figur 2: Pågående projekt i stadsdelen

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 90 lägenheter i 3-4 flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Markanvisningsområdet redovisas i figur 3 nedan.



Figur 3: Markanvisningsområdet

Skissen i figur 4 nedan visar i stora drag ett av bolagets förslag på utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Figur 4: Ett av bolagets markanvisningsförslag

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Bolaget ska eftersträva att bevara så många träd inom markanvisningsområdet som möjligt genom att pröva olika bebyggelsestrukturer. Entrén till naturreservatet och gångstigen i anslutningen till platsen ska bevaras. Bolaget har för avsikt att bygga trähus där både byggnadskonstruktionen och fasaden ska vara i trä. Bolaget kommer att även utreda ett koncept för kollektivboende, som eventuellt kan leda till minskade boendekostnader.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Grönkompensationsåtgärder ska utredas under planarbetet. Entrén till naturreservatet ska förtydligas och förbättras. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget 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

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 90 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3440 lägenheter i hyresrätt

Projektet bidrar till målen om 10 000 markanvisade lägenheter och 5000 markanvisade hyresrätter under 2020. Projektet bidrar också till målet om att markanvisa 200 bostäder i trähus. Bolaget ska utreda ett koncept med kollektivboende, som eventuellt kan leda till minskade boendekostnader. Projektet främjar ett ökat cyklande och beaktar behovet av cykelparkeringar. Det ligger i ett bra kollektivtrafikläge, cirka 200 meter från närmaste busshållplats och cirka 1 km från Årstabergr station, där det finns pendeltåg, tvärbanan och en bussterminal. Region Stockholm genom Förvaltning för utbyggd tunnelbana planerar för en ny tunnelbana linje mellan Fridhemsplan och Älvsjö. Den förväntas bli klar år 2035 och en ny station vid Årstabergr planeras inom projektet.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen redovisas nedan:

Fornlämningar

Det finns en registrerad kulturhistorisk lämning inom området vars påverkan på den föreslagna bebyggelsen behöver utredas under planprocessen, där en antikvarisk bedömning bör tas fram.

Markföroreningar

Det finns inga tecken på att fyllnadsmassor ska finnas i området i miljödata, men det kan inte uteslutas. I närheten av markanvisningsområden finns två så kallade tillsynsobjekt, där föroreningar påträffats/kan finnas, den ena är en dagvattendamm. Förekomst av markföroreningar måste utredas vidare då det bland annat finns en grafisk industri och kemtvätt i närheten som kan ha förorenat marken.

Rekreativa värden

Området utgörs av ett grönområde bestående av lövskog med ett flertal större träd. Det ligger i direkt anslutning till Årstaskogen och den aktuella utvidgningen av naturreservatet.

Stads- och landskapsbild

Beroende på hur bebyggelsen utformas kan projektet påverka landskapet. Det finns en risk för att vändplatsen på den tillkommande tillfartsvägen kan behöva stödmurar för att ta upp höjdskillnader i den västra delen. Detsamma gäller eventuella socklar på tänkt bebyggelse.

Ekologiska värden

Markanvisningen ligger inom ett område som är kartlagt av staden som ekologiskt särskilt betydelsefullt (ESBO). ESBO-områdena är uppdelade i tre typer av ekologiska funktioner: kärnområden, spridningszoner och livsmiljöer för skyddsvärda arter varav markanvisningen berör ett kärnområde.

I ekdatabasen ges området värdeklass 3. Den registrerade jätteeken ligger norr om och utanför markanvisningsområdet och är på ett avstånd så att den inte bör påverkas, men det bör bevakas i planprocessen. I den västra delen finns observation av svart trolldruva, en lokalt/regionalt skyddsvärd kärllväxt.

Stockholms grön- och blåstruktur

Projektet påverkar inte den övergripande grön- och blåstrukturen i nämnvärd grad. Även om området tar en del av angränsande naturmark i anspråk kvarstår möjliga spridningsvägar. Detta bör dock fortsatt beaktas inom projektet.

Kulturmiljö

Angränsande fastigheter har kulturhistorisk klassifering gul - bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och av visst kulturhistoriskt värde.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på

- Trafikbuller
- Luftkvalitet
- Dagvatten
- Grundvatten och markförhållanden
- Risk för översvämning vid skyfall
- Risk för översvämning på grund av höga vattennivå
- Skyddsavstånd – miljöfarliga verksamheter
- Skyddsavstånd – luftburen kraftledning
- Kollektiva kommunikationer
- Skyddsavstånd – transport av farligt gods

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ytan som föreslås tas i anspråk är en grönyta om cirka 3700 kvm med delvis höga naturvärden. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under 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 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 tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Markanvisningsområdet är ett delvis kuperat skogsområde som eventuellt används för naturlek. Omfattning av detta och eventuella kompensationsåtgärder kommer att utredas under planprocessen. Det finns en större lekplats vid Årstaliden, cirka 250 meter ifrån det aktuella området.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat kontoret att de inte ser något behov av nya skolor eller förskolor i området.

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. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 6 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med

mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

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.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

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. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Den största risken är kopplat till naturmarken som tas i anspråk. Bebyggelsen kommer att behöva anpassas till landskapet och träden runt omkring. Utgångspunkten är att värdefulla träd ska bevaras i största möjliga mån. Den tidiga miljöbedömningen som tagits fram visar på att projektet inte påverkar den övergripande grön- och blåstrukturen i nämnvärd grad, men risken finns ändå att projektets påverkan på lokala naturvärden blir hög. Mycket fokus kommer att läggas i den fortsatta planeringen på att minimera naturvärdespåverkan.

Det finns små osäkerheter kopplat till parkering och eventuella markföroreningar men dessa bedöms inte kunna påverka projektet i nämnvärd grad. Utöver det finns det inga andra kända risker i dagsläget.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positiv till förslaget.

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 hyreslägenheter i stadsdelen i ett bra kommunikationsläge med bra tillgång till Årstaskogens naturreservat.

Den mark som anvisas är idag naturmark. En försiktig anpassning till omkringliggande landskapet behövs. De träd som finns inom området bevaras i största möjliga mån. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning sker i detaljplaneprocessen.

SLUT