

2021-04-29

Handläggare
Marija Pavlovic
08-508 868 91

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Tisaren 1, Årsta 1:3 och del av Årsta 1:1 i Årsta till SKB, Stockholms kooperativa bostadsförening

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Tisaren 1, Årsta 1:3 och del av Årsta 1:1 till Stockholms kooperativa bostadsförening 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

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 868 91
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Stockholms kooperativa bostadsförening, SKB, har skickat in en markanvisningsansökan om att utöka bygggrätten inom det befintliga tomträttsområdet samt delar av Stockholms Stads fastighet. SKB är den enda möjliga byggaktören på platsen. Därför föreslås bolaget få en direktanvisning. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt och marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till Staden.

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.

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

Förslaget kommer att skapa cirka 50 lägenheter upplåtna med hyresrätt i ett kollektivtrafiknära läge och bidra till stadens mål om att markanvisa 10 000 lägenheter under 2021.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 lägenheter i stadsdelen Årsta på bolagets befintliga tomträtt Tisaren 1, Årsta 1:3 och angränsande allmän platsmark på fastigheten Årsta 1:1. Se figur 1 här nedan.



Figur 1: Lokaliseringskarta

Bolaget har under de senaste femton åren fått tolv markanvisningar om totalt 1185 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Tisaren 1 är avsedd för bostadsändamål, Årsta 1:3 är avsedd för parkeringsändamål och för angränsande del av Årsta 1:1 är avsedd för parkändamål.

Idag har fastigheten Tisaren 1 tre bostadshus uppförda på 1980-talet och Årsta 1:3 består av parkering till bostäderna på Tisaren 1. Ytorna som är aktuella för ny bebyggelse utgörs av denna markparkering, obebyggd kvartersmark intill bostadshusen och angränsande parkmark. Markanvisningsområdet är beläget mellan Sköntorpsvägen och Orrfjärdsgränd som leder fram till en av entréerna till Årstaskogens naturreservat.

Befintlig bebyggelse i närområdet består mestadels av lamellhus och punkthus, byggt på 40 och 50-talet. Under 1980-, 90- och 2000-talet har stadsdelen kompletterats med ny bebyggelse, främst bostäder.

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.¹

Stockholms kooperativa bostadsförening är tomträttshavare för fastigheterna Tisaren 1 och Årsta 1:3 och därför föreslås direktanvisning till dem.

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 Tavelsjövägen inom fastigheterna Siljan 5 och Årsta 1:1 till Besqab Projekt och Fastigheter AB. Genomförandebeslut och detaljplan antogs av kommunfullmäktige 2020-03-23. Planen har funnit laga kraft och bostadsproduktionen ska starta i år.

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 pågick till och med 1 mars 2021.

2020-04-23 anvisade exploateringsnämnden mark för en förskola inom fastigheten Sommen 9 till Lotshem Samhällsfastigheter AB med stöd av gällande detaljplan. Diskussioner kring fastighetsbildning och bygglov pågår.

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

2020-12-17 anvisade exploateringsnämnden mark för cirka 90 bostäder på Ottsjövägen till Wallenstam AB. Start-PM har ännu inte tagits för detta projekt.

2020-12-17 anvisade exploateringsnämnden mark för ca 65 bostäder på Sköntorpsvägen till Fortis Fastigheter AB. Start-PM har ännu inte tagits för detta projekt.

Årstastråket planeras och byggs med ca 3 000 bostäder, förskolor, grundskola, idrottshall och kontor. I södra Årsta planeras för ca 6000 bostäder och kontor m.m. inom projektet för Årstafältet.



Figur 2: Karta med pågående plan- och genomförandeprojekt i Årsta. Aktuellt projekt markerat med rött.

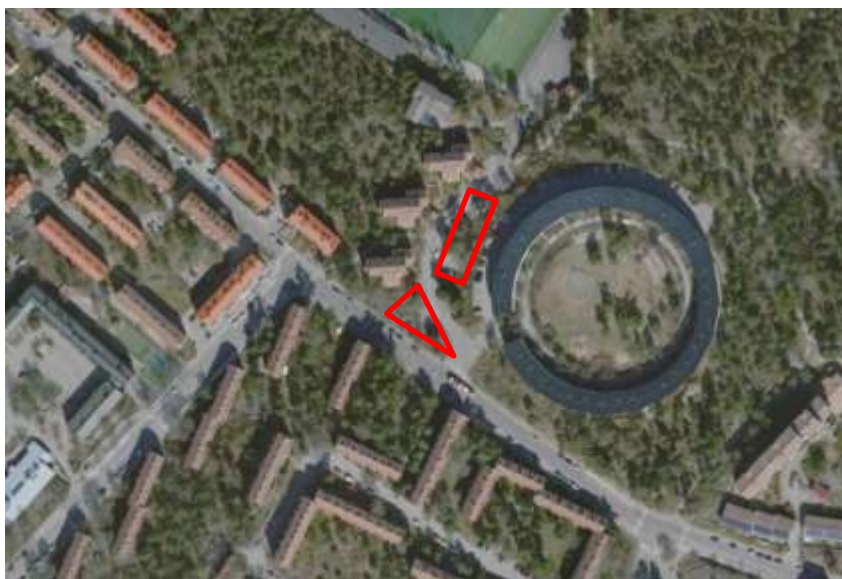
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 50 lägenheter i 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. Ny bebyggelse har grå/gröna tak.

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. Bolaget ska uppföra 6 LSS/SoL bostäder. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i souterräng eller underjordsgarage.

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. 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 50 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns knappt 11 000 bostäder varav ca 30% är hyresrätter.

Projektet bidrar till målen om 10 000 markanvisade lägenheter och 5000 markanvisade hyresrätter under 2021. Projektet ska innehålla 6 LSS/SoL lägenheter, vilket bidrar till att målet om att projekten kan innehålla minst 5 procent lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning uppnås. Det ligger i ett bra kollektivtrafikläge, busshållplats finns i anslutning till planområdet och till tvärbanan och hållplatsen Valla torg är avståndet cirka 700 meter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är rekreativa värden, stads- och landskapsbild, kulturmiljö, trafikbuller, markföroreningar samt dagvatten och skyfallsfrågor

Den nya bebyggelsen föreslås i en miljö med många värden. Den ligger vid en viktig entré till naturreservatet Årtaskogen. Bebyggelsen i kv Orrhammaren, den cirkulära byggnaden på höjden österut, är grön-klassad och särskilt betydelsefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Hur planerad bebyggelse beaktar detta kvarter såväl som närheten till Årtaskogen och Årstas karaktäristiska bebyggelse med bevarande av grönstruktur och spridningssamband inom såväl som mellan kvarteren blir av vikt för projektet.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på:

- Stockholms grön- och blåstruktur
- Luftkvalitet
- Grundvatten och markförhållanden
- Risk för översvämning på grund av höga vattennivåer
- Skyddsavstånd - miljöfarliga verksamheter
- Skyddsavstånd – luftburen kraftledning
- Kollektiva kommunikationer
- Skyddsavstånd - transportväg för farligt gods.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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 kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Markanvisningsområdet består till största del av markparkering för de befintliga bostäderna inom Tisaren 1 och av mindre skogsområden. Årstaskogen ligger i anslutning till det aktuella området, där tillgång finns för flera lek- och rekreationsområden av varierande slag, bland annat inom 200 meter, den i Årstaskogen integrerade, lekplatsen Trollparken.

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

Jämställdhet

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.

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

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 2024 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Den största risken är kopplat till att inte påverka landskapet och kulturmiljön hos den grön-klassade bebyggelsen i kv Orrhammaren. Bebyggelsen kommer att behöva anpassas till landskapet och till kringliggande miljöer.

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

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen som är positiva till förslaget.

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

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

Den mark som anvisas är idag dels naturmark samt ytor för markparkering. Parkeringsfrågan måste studeras noga under planprocessen och lösas i souterräng eller underjordiskt garage. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning sker under planprocessen.

Slut