

Handläggare
Marija Pavlovic
08-508 868 91

Till
Exploateringsnämnden
2021-09-30

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 och Bjuren 2 i Årsta till Besqab Projektutveckling AB och Besqab Bostadsmark XXXII AB och överenskommelse om markanvisning med Stockholmshem AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och kommersiella lokaler inom fastigheten Årsta 1:1 till Besqab Projektutveckling AB och Besqab Bostadsmark XXXII AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om markanvisning med Stockholmshem AB.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

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

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende gäller en markanvisning inom Vallastråket som utgör en del av etapp 2 i Årstastråket. Markanvisningen görs genom direktanvisning.

Markanvisning föreslås till Besqab Projektutveckling AB och Bostadsmark XXXII AB, nedan tillsammans kallade Besqab, för ca 10 000 kvm BTA bostäder och ev. kommersiella lokaler i bottenvåningen. Marken kommer att säljas.

Markanvisningen berör del av stadens mark Årsta 1:1 och Stockholmsshems fastighet Bjuren 2. För att markanvisningen ska vara möjlig behöver staden ingå avtal med Stockholmshem. Stockholmshem ger staden rätt att avtala om markanvisning för fastighet Bjuren 2 tillsammans med stadens fastighet Årsta 1:1 till en gemensam byggaktör och att planarbete får inledas. Stockholmshem förbinder sig även till att upprätta köpeavtal med Besqab för fastighet Bjuren 2 innan exploateringsavtalet mellan staden och Besqab ska ingås.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Området ingår i det redan beslutade detaljplanarbetet för etappen Vallastråket dnr 2020-13373 ”Detaljplan för fastigheten Bjuren 2 m.fl.” Detaljplanarbetet kommer att komma igång efter att markanvisning av detta sista kvarter har skett till Besqab.

Besqab ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 500 kr/kvm per ljus BTA för bostäder och 5 800 kr/kvm BTA kommersiella lokaler i bottenvåningen.

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 det tredje och sista kvarteret.

Bakgrund till markanvisningen

Årstastråket mellan Årsta, Enskede Gård, Johanneshov och Slakthusområdet kan genomföras sedan staden investerat i tunnelförläggning av två kraftledningar. Årstastråket planeras och byggs med cirka 3 000 bostäder, förskolor, grundskola, idrottshall och kontor.

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 erhöi 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 främst områdets värdefulla fornminnen har bebyggelseförslaget minskat till cirka hälften. Staden äger den största delen av marken. Resten ägs av AB Stockholms hem. Två kvarter markanvisades i december 2020 till Wallenstam AB och Wästbygg Projektutveckling AB. Aktuell markanvisning avser det tredje kvarteret som planeras att planläggas i en gemensam detaljplan för Vallastråket samtliga kvarter.



Tredje kvarteret, aktuell för markanvisning, markerat i rött.

Det tredje kvarteret består av stadens fastighet Årsta 1:1 och Stockholmshems fastighet Bjuren 2. För att markanvisning av det tredje kvarteret i Vallastråket ska vara möjlig behöver avtal tecknas mellan Stockholmshem och staden. Avtalet ”överenskommelse avseende framtida markanvisning”, Bilaga 1, reglerar villkor för överenskommelsen mellan parterna för att markanvisning ska kunna ske till en gemensam byggaktör.

Besqab, nedan kallat bolaget, har inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse i Vallastråket. Direktanvisning föreslås då det är angeläget med markanvisningar för att tillgodose bostadsplanering i staden. Ekonomisk kontroll har gjorts under 2021 som visar på god ekonomi. För projektets ekonomi behöver staden sälja marken och det är därför angeläget att markanvisa till en aktör som utvecklar bostadsrätter.

Besqab har under de senaste tio åren fått tretton markanvisningar om totalt 779 lägenheter. Bolaget finns inte tidigare representerat i Årstastråket.

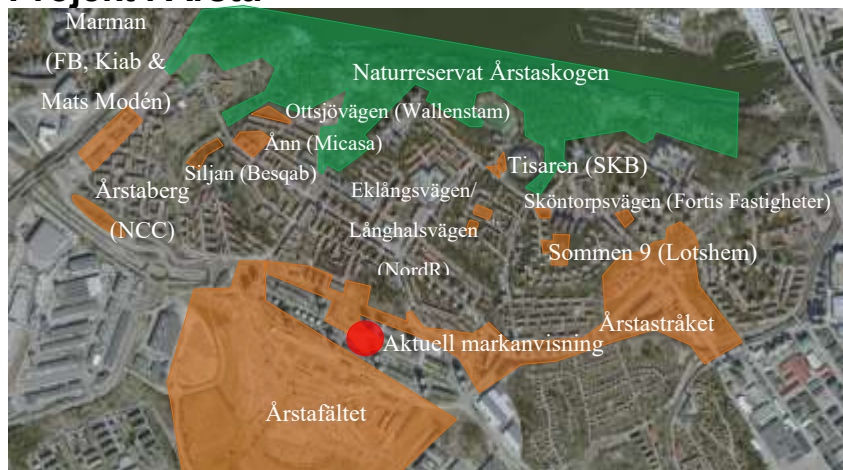
För området gäller detaljplan enligt vilka fastigheterna är avsedda för allmänplats torg (stadens fastighet Årsta 1:1) och affärs- och kontorsverksamhet (Stockholmshem AB fastighet Bjuren 2).

Idag består området av ett torg, Valla torg, busshållplats och parkeringsplatser och en byggnad avsedd för affärs- och

kontorsverksamhet. Ett gång- och cykelstråk förbinder området med Årstas centrala delar i norr och med Årstafältet i söder.

Följande byggherrar har sökt markanvisning i Vallastråket; Alm-Småa bostad, Studentbacken, Bergsundetgruppen, Besqab, Primula Byggnads, Riksbyggen, Vindpropellern, Pure Housing, Wallenstam och Wästbygg. För Årstastråket generellt har Heba, Järntorget, Oscar Properties, Wallin, Vectura och Wallfast sökt markanvisningar. Av dessa har endast Besqab, Järntorget, Oscar Properties, Riksbyggen, Wallenstam, Wallin, och Wästbygg (Wallenstam och Wästbygg har fått markanvisning i Vallastråket) ansökt om bostadsrätter. Besqab har visat en god formgivning av kvarteret med anpassning till närliggande bebyggelse och kommer blanda bostadsrätter med seniorbostäder enligt budget.

Projekt i Årsta



Karta med pågående plan- och genomförandeprojekt i Årsta. Grönt markerat område är ungefärlig markering av föreslagen utvidgning av naturreservatet Årstaskogen. Aktuell projekt markerat med rött.

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	GFN	Markanvisning 1 000 lägenheter till JM, Familjebostäder och SBC Mark AB i Årstastråket.
2001-04-03		
2002-11-07	SBN	Beslut att påbörja programarbete

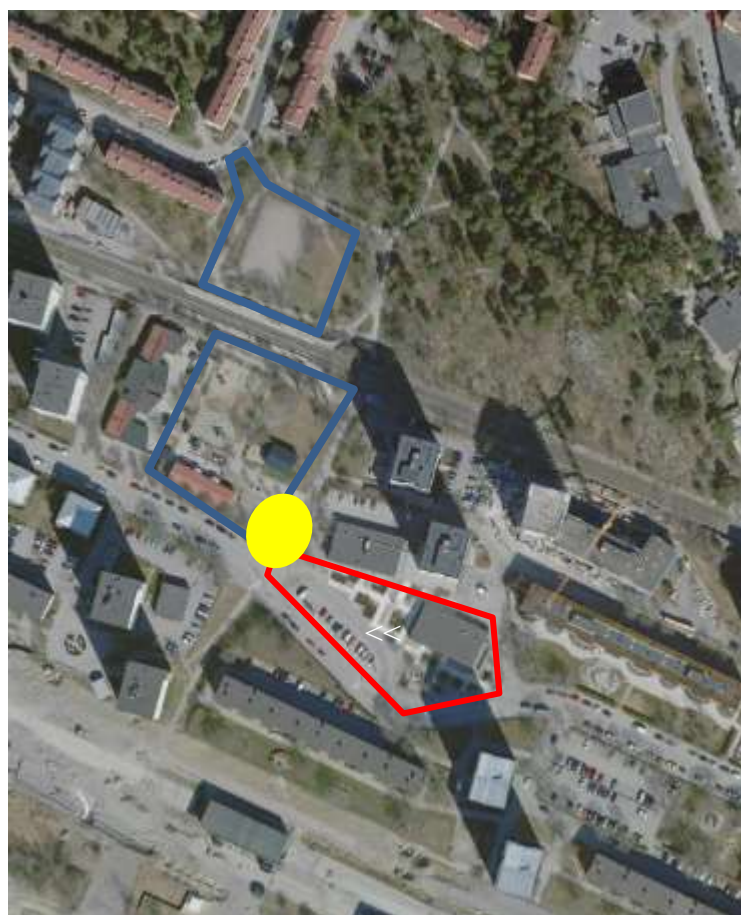
2004-10-12	GFN	Genomförandebeslut att tunnelförlägga den lufthängda kraftledningen mellan Skanstull och Solberga
2005-04-07	SBN	Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete
2011-02-07	KF	Inriktningsbeslut för Årstastråket
2012-01-19	SBN	Beslut om startpromemoria för Årstastråket, etapp 2
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
2020-09-28	KF	Årstastråket, reviderat inriktningsbeslut. Etapp 2, reviderat genomförandebeslut
2020-10-12	SBN	Beslut om startpromemoria, Vallastråket
2020-12-17	ExplN	Markanvisning för bostäder, kommersiella lokaler och kontor inom fastigheten Årsta 1:1 i Årsta till Wallenstam AB och Wästbygg Projektutveckling AB.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 100 lägenheter i flerbostadshus samt kommersiella lokaler i bottenvåningen mot allmän platsmark. Parkering ska lösas med underjordiskt garage. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och hälften av lägenheterna kommer bli seniorbostäder.

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

Allmänna platsbildningar ska möjliggöras mot gång- och cykelstråket mellan Sandfjärdsgatan och passagen under tvärbanan. Bland annat ska ett nytt torg anläggas mellan tredje kvarteret och andra kvarteret, längst med gång- och cykelstråket.



Karta och ortofoto över Vallastråket. Markområdet för markanvisning är markerat med röd linje. Torget kommer flyttas och anläggas (på ett ungefär) i gult markerat området. Områdena markerade i blå linjer är redan markanvisade områden till Wästbygg och Wallenstam.

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.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-08-19 (dnr E2021-02257).

Överenskommelse om framtida markanvisning

Stockholmshem äger fastigheten Bjuren 2 som är bebyggd med en envåningsbebyggelse till för centrumverksamhet och som i dagsläget inte nyttjas för det ändamålet. Stockholmshem och exploateringskontoret är överens om att Bjuren 2 ska markanvisas och planeras tillsammans med del av stadens fastighet Årsta 1 till ett gemensamt kvarter.

Stockholmshem och exploateringskontoret har därför tagit fram bilagda överenskommelse om framtida markanvisning, Bilaga 1. Den ger staden rätt att teckna ett gemensamt markanvisningsavtal till en och samma byggaktör för de båda fastigheterna. Stockholmshem förbinder sig i avtalet att teckna ett köpeavtal för Bjuren 2 med den av staden markanvisade byggaktören innan staden tecknar avtalet överenskommelse om exploatering med byggaktören och fattar genomförandebeslut.

Stockholmshem och staden är även överens om att stadens exploateringskostnader för det tredje kvarteret ska fördelas mellan parterna enligt en fastställd procentuell fördelning. Fördelningen är satt efter respektive parts markandel i det tredje kvarteret, därav ska Stockholmshem bekosta 15% och staden 85% av exploateringskostnaderna.

Planbeställning

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

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 och 5 800 kr per BTA för kommersiella lokaler i bottenvåningen.

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 Årstastråket. Kontoret anser att etapp Vallastråket bidrar till att uppfylla dessa mål. Aktuellt projekt bidrar till bostadsbyggnads målet. Uppskattningsvis rymmer aktuella markanvisningar ca 100 lägenheter och kommersiella lokaler i bottenvåningar.

Miljö och kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom ramen för Vallastråket kommer viktiga gång- och cykelstråk säkras, upprustas och tillgängliggöras.

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

Det aktuella markområdet har små höjdskillnader.

Jämställdhet

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. Bolagen planerar 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 Q1-Q2 2023.

Risker och osäkerheter

Det finns ett antal risker och osäkerheter med projektet.

Projektet behöver lägga om en större vattenledning och där finns en osäkerhet i hur omfattande kostnaderna kommer att bli för arbetet. I inriktningsbeslutet har man beaktat denna risk, varför budgeten i inriktningsbeslutet bör kunna hållas.

Det finns en liten risk att markföroreningar från byggnaden på fastigheten Bjuren 2 kan upptäckas i samband med rivning av byggnaden. Rivningen kommer att ske inför markförsäljning.

Det föreligger risk för överklagan från närboende vars närmiljö förändras.

Sammantaget kan ovan påverka att tidplanen förlängs.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och 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 är i linje med planeringen av Årstastråket. Projektet bidrar även till att knyta ihop Årstafältet med de centrala delarna av Årsta och att skapa en förbättrad mötesplats intill en tvärbanehallplats.

Vallastråket ligger centralt i staden med bra kommunikationer. Projektet har också möjlighet till att bidra till en ökad upplevd trygghet i området.

Parkerings- och angöringsfrågan måste studeras noga under planprocessen.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om framtida markanvisning