

Handläggare
Chris Goodall
08-508 265 08**Till**
Exploateringsnämnden
2024-12-12

Markanvisning för bostäder, kontor och handel inom fastigheterna Marman 2, Marman 6, Marman 7, Marman 8, Marman 10 och del av fastigheten Årsta 1:1 samt föravtal för fastigheten Årsta 1:7 i Årsta till AB Familjebostäder. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, kontor och handel inom fastigheterna Marman 2, Marman 6, Marman 7, Marman 8, Marman 10 och del av fastigheten Årsta 1:1 till AB Familjebostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal med AB Familjebostäder avseende fastighet Årsta 1:7 enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Marman upp till 13 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Projekt sydFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 08
Växel 08-508 276 00
chris.goodall@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm**Sverker Henriksson**
Biträdande förvaltningschef

Jesper Skiöld
Tf. Avdelningschef

Kristian Ekbom
Enhetschef

Sammanfattning

I juni 2016 tog exploateringsnämnden inriktningsbeslut och anvisade mark till tre bolag, varav ett var AB Familjebostäder, för att utveckla området mellan Svärdlångsplan och järnvägen i Årstaberg. Förslaget innehöll då 400 hyreslägenheter varav 200 var på stadens mark inom befintliga tomträtter och 200 var inom Årsta 1:7 som ägs av AB Familjebostäder.

Projektets förutsättning har sedan markanvisningstillfället 2016 förändrats vilket har resulterat i ett nytt utvecklingsförslag som i sin tur ger upphov till ett reviderat inriktningsbeslut. Förändringen beror dels på Trafikverkets långsiktiga planer om att bygga ett nytt Järnvägsspår vid Årstaberg och dels på beslut om att Årstabergs nya tunnelbanestation ska lokaliseras inom projektområdet. Dessutom är AB Familjebostäder numera ensam byggaktör efter att ha köpt befintliga berörda tomträtter inom projektområdet.

Utvecklingsförslaget möjliggör nu cirka 300 hyresrätter samt cirka 24 000 kvadratmeter ljus BTA kontor och handel. En ny tunnelbanestation planeras inom ett kommersiellt kvarter beläget närmast Svärdlångsplan. Projektet har god ekonomi och Bolaget har presenterat ett utvecklingsförslag som förväntas öka områdets attraktivitet och trygghet.

AB Familjebostäder ska efter fastighetsbildning förvärva mark för ett bruttopris av 20 000 kr per ljus BTA.

Staden ska förvärva mark av AB Familjebostäder för ett bruttopris om 12 000 kr per ljus BTA för kontor och handel som sedan upplåtas med tomträtt till Bolaget. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Utgifter för allmän plats omfattar ombyggnation av Svärdlångsvägen och nya lokala gator samt flytt av ledningar.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 239 miljoner kronor, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 282,1 miljoner kronor. Av dessa utgör 1,0 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 62,7 miljoner kronor som avser icke offentliga bidrag. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 210 procent. Försäljningsinkomster beräknas till 192,1 miljoner. Expertrådet har godkänt ärendet 2024-12-05.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av hyresbostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge samt kan bidra till en attraktiv knypunkt och levande stadsdel.

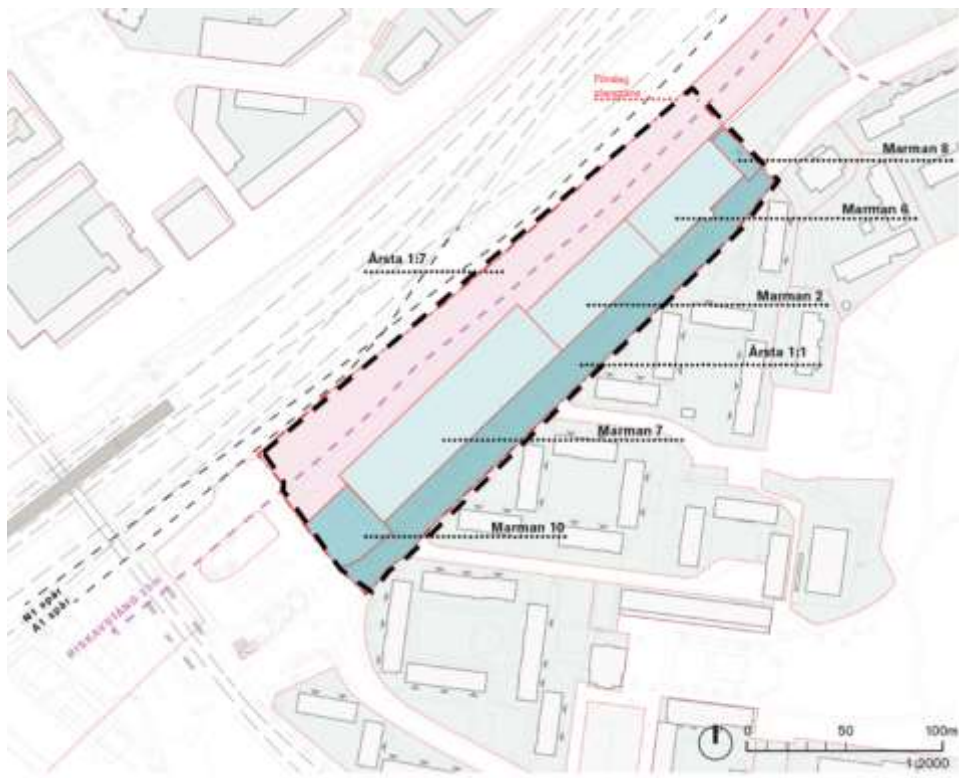
Bakgrund till markanvisningen

Årstaberg är en betydelsefull bytespunkt för kollektivtrafiken som kommer att förstärkas ytterligare när tunnelbanan mellan Älvsjö och Fridhemsplan är utbyggd 2035. I översiktsplanen ska Årstaberg omvandlas till en blandad stadsdel med bostäder, service, arbetsplatser och idrottsytor. Projektområdet består av ett äldre hotell (grönklassad enligt Stadsmuseets klassificeringssystem) samt gamla industrilokaler och parkeringsytor. Platsen har låg exploateringsgrad och bedöms ha stor utvecklingspotential.



Figur 1: Projektområdet (blå streckad linje) och markanvisningsområdet (blå markering) i Årstaberg.

I juni 2016 tog exploateringsnämnden inriktningsbeslut och anvisade mark till tre bolag för att utveckla området mellan Svärdlångsplan och järnvägen i Årstaberg. Förslaget innehöll då 400 hyreslägenheter varav 200 var på stadens mark och inom befintliga tomträtter. Projektet drog dock ut på tiden eftersom bolagen, AB Familjebostäder (nedan kallat Bolaget), KIAB Årsta AB och Mats Modén Development AB, inte kunde komma överens om ett gemensamt upplägg för utvecklingen. I mars 2023 köpte Familjebostäder Årstaberg AB, ett dotterbolag till Bolaget, fastighetsutvecklingsbolagen KIAB Årsta AB samt Mats Modén Development AB och förvärvade därmed tomträtterna inom Marman 6 och 7.



Figur 2: Fastighetsindelningen. AB Familjebostäder äger Årsta 1:7 och är tomträttsinnehavare till Marman 2, 6 och 7. Stockholms stad äger Marman 8 och 10 samt Årsta 1:1.

År 2021 gjorde Trafikverket en funktionsutredning för Årstaberg som klargjorde järnvägsanläggningens långsiktiga utvecklingsbehov från två till fyra spår för pendeltågstrafiken. Ett av dessa nya spår behöver byggas på en bro öster om dagens spår. Riskzonen för järnvägsanläggningen flyttades därmed österut och begränsar utveckling av området i denna del.

I december 2022 blev det klart att Årstaberg ska få en ny tunnelbanestation då lokaliseringsutredningen för den nya linjen mellan Älvsjö och Fridhemsplan fastställdes av Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT).

Dessa nya förutsättningar har lett till att Bolaget har tagit fram ett nytt förslag för området som innebär en flytt av Svärdlångsvägen och en förändrad bostadsstruktur med halvslutna kvarter. Det nya förslaget innehåller även ett kommersiellt kvarter där Årstabergs nya tunnelbanestation planeras att uppföras. Det nya förslaget kan inte genomföras inom ramen för inriktningsbeslutet från 2016 då projektet i flertalet avseenden har genomgått stora förändringar.

Inom markanvisningsområdet finns sex fastigheter varav tre är upplåtna med tomträtt till Bolaget: Marman 2, 6 och 7. Se Figur 2. Tomträtterna används för bland annat kontor, hotell, lager och lättare industriverksamhet. Det finns en förskola med fyra avdelningar inom Marman 6. Marman 8 består av en elnätstation och Marman 10 är idag upplåten med arrende för parkering till Bolaget. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedd för panncentral och industriändamål. Mycket av bebyggelsen är i dåligt skick och området anses vara stökigt och otryggt. Del av Årsta 1:1, stamfastigheten, ingår i markanvisningsområdet. Utöver det äger Bolaget fastigheten Årsta 1:7 som ligger mellan tomrättsfastigheterna och järnvägen. Del av denna fastighet ingår också i projektet. Staden äger området som idag används som busstorg. Torget ingår inte i markanvisningen. Figur 1 visar markanvisnings- och projektområdet.

Det kollektivtrafiknära läget, inklusive planerad tunnelbanestation, och det stora antalet personer som rör sig på platsen ger goda förutsättningar för utveckling av bostäder, kontor och verksamheter med handel och service.

Årsta stadsdelsområde består till ca 69 procent av bostadsrättslägenheter, 14 procent allmännyttiga hyresrätter och 17 procent övriga hyresrätter. Ca 70 procent av lägenhetsbeståndet är tvåor eller treor (*Källa: Stockholms stad områdesfakta för Årsta 2023*).

I Årsta pågår flera större stadsutvecklingsprojekt såsom Årstastråket och Årstafältet där 3 000 respektive 7 000 nya lägenheter planeras byggas inom de närmsta cirka 15-20 åren. I nära anslutning till detta projekt ligger också projektet Packrummet som innehåller ca 900 lägenheter och en grundskola för årskurserna F-9.

Bolaget har inkommit med ett genomarbetat förslag där platsen utvecklas för bostadsändamål, kontor, handel och service. Förslaget tar hänsyn till den planerade tunnelbanestation för Årstaberg som föreslås ligga inom Marman 10 och Marman 7. Förslaget beaktar även det framtida riskavståndet från järnvägen.

Bolagets förslagna utveckling för fastigheterna innebär att Svärdlångsvägen flyttas till ett nytt läge närmare järnvägen. Syftet är att främja bättre bullerförutsättningar för bostadsbebyggelsens västra sida. Det medför även att vägen

placeras inom riskzonen för järnvägen och frigör plats för bostäder där vägen ligger idag. Projektet omfattar även nya lokalgator för att knyta området till Årstas befintliga struktur och en ny gång- och cykelväg samt ledningsomläggning.

Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil samt övriga krav enligt stadens markanvisningspolicy har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Bolaget har valts genom direktanvisning som befintlig tomträttshavare samt då föreslagen markanvisning är i linje med stadens budgetmål att ge de allmännyttiga bostadsbolagen förutsättningar att ta ett stort ansvar för bostadsbyggandet.

Bolaget har under de senaste nio åren fått 33 markanvisningar om totalt 3 508 lägenheter.

Tidigare beslut

- 2016-06-09: Exploateringsnämnden tog inriktningsbeslut för Marman och beslutade om markanvisning för bostäder inom fastigheterna Marman 2, Marman 8 och Marman 10 till AB Familjebostäder, fastigheten Marman 6 till KIAB Årsta AB och fastigheten Marman 7 till Mats Modén Development AB.

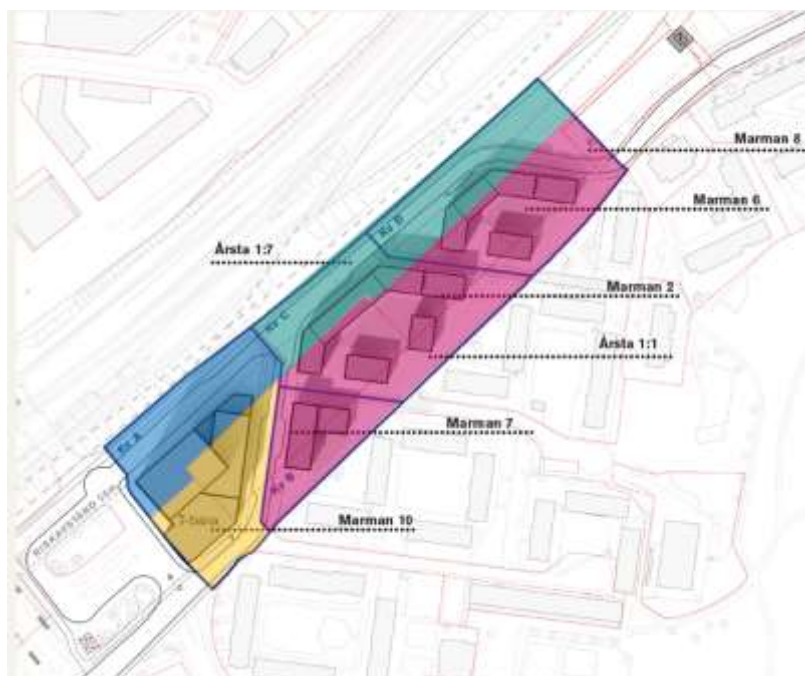
Markanvisning

Bolaget föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 200 lägenheter inom stadens del av kvarter B, C och D. Se rosa området i Figur 3. Ytterligare 100 lägenheter planeras inom Bolagets fastighet inom kvarter C och D (grönt område i Figur 3). Av dessa totalt 300 lägenheter ska cirka 6 stycken vara i en gruppbofastad och 12 i en servicebofastad (bostäder) enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen).

Vidare föreslås att Bolaget anvisas mark för kontor och handel inom kvarter A (blått och gult område i Figur 3). Kontors- och handelsbebyggelsen omfattar cirka 23 700 kvm ljus BTA totalt varav cirka 14 500 kvm ligger inom stadens mark (gult område i Figur 3). Övrig volym för kontor och handelsändamål planeras inom Bolagets fastighet Årsta 1:7 för vilken ett föravtal om exploatering avses tecknas.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kvartersmark inom kvarter B, C och D föreslås överlåtas med äganderätt till Bolaget (rosa området). Bolagets markinnehav inom kvarter A föreslås överlåtas till staden (blåa området). Det gula området i figuren nedan är mark som staden äger idag. Kvartersmark inom hela kvarter A kommer upplåts med tomträtt till Bolaget (gula och blåa området).



Figur 3: Områdes uppdelning

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontroll av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation har inte gjorts då bolaget är ett av Stockholms stads egna bolag.

Eftersom projektet omfattar både stadens mark och privat mark tecknar kontoret både markanvisnings- och föravtal med Bolaget enligt detta utlåtande.

Marköverlåtelse

Markanvisnings- och föravtalet omfattar friköp av fastigheterna Marman 2, Marman 6 och delar av fastigheterna Marman 7, Marman 8 och Årsta 1:1 (blivande kvartersmark inom det rosa området i Figur 4). Köpeskillingen utgår från ett pris om 20 000 kr/kvm ljus BTA. Bolaget får ett avdrag för värdet av befintliga tomträtter samt för rivningskostnader. Utöver det får Bolaget 15 procent i avdrag enligt stadens principer om friköp av tomträtter. Den preliminära köpeskillingen är cirka 167,2 miljoner kronor.

Avtalet reglerar även förutsättningar för stadens förvärv av del av fastigheten Årsta 1:7 (blåa området i figuren nedan).

Köpeskillingen baseras på ett marknadspris om 12 000 kr/kvm ljus BTA som ska justeras med ett avdrag om 15 procent likt ovan. Den preliminära köpeskillingen för förvärvet är cirka 92,6 miljoner kronor. Efter att förvärvet är genomfört kommer kvartersmark inom kvarter A att upplåtas med tomträtt till Bolaget för kommersiellt ändamål (blivande kvartersmark inom den gröna linjen i Figur 4 nedan).



Figur 4: Marköverlåtelse inom projektområdet. Blivande kvartersmark inom det rosa området överförs till AB Familjebostäder. Blått område överförs till Staden varav kvartersmark upplåts med tomträtt.

Expertrådet har godkänt ärendet 2025-12-05 (dnr E2022-04764)

Föravtalets innehåll

I anslutning till markanvisningsavtalet ska ett föravtal tecknas

med Bolaget. Föravtalet reglerar att bolaget ska stå för de utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet och för att exploateringsavtal senare ska kunna träffas.

Projektområdet består av mark som ägs av Bolaget, fastigheten Årsta 1:7 och mark som ägs av staden. Parterna har kommit överens om en fördelning av bygggrätter baserat på andel ägd markareal inom projektområdet givet nuvarande fastighetsgränser. Bolagets ägda andel är 38,3 procent (blått och grönt i figur 4 ovan) och stadens andel är 61,3 procent (gult och rosa i figur 4 ovan).

Bolaget ska bekosta utbyggnad av allmän plats och åtgärder inom projektområdet motsvarande bolagets ägda andel av projektområdet (38,3 procent). Detta omfattar huvudsakligen ombyggnation av intilliggande gator.

Kontoret tecknar föravtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Exploateringsavtal avses tecknas mellan staden och Bolaget inför genomförandet och innan antagande av detaljplanen.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om 239 miljoner kronor motsvarande 450 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Marken för kommersiellt ändamål kommer att upplåtas med tomträtt. Marken för bostäder kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,32.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 282,1 miljoner kronor, varav 3,3 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst förvärv av mark samt ny- och ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar och marksanering. Av dessa utgör 1,0 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 62,7 miljoner som avser exploateringsbidrag, det vill säga icke offentliga bidrag.

Exploateringsbidrag regleras enligt en fördelningsnyckel utifrån bolagets andel av projektområdets markareal. Det betyder att bolaget ansvarar för 38,3 procent av projektets investeringsutgifter för allmänplatsmark.

Försäljningsinkomster som avser bostäder beräknas till 192,1 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 84,1 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 329 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre då utgifterna innehåller ett markförvärv.² Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 210 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står Bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering, men eftersom alla investeringsutgifter inklusive projektering bekostas till 38,3 procent av Bolaget minskar denna risk.

Jämförelse med inriktningsbeslutet 2016

	Inriktningsbeslut 2016	Reviderat Inriktningsbeslut 2024
Antal bostäder totalt	400	300
Antal markanvisade bostäder	200	200
Kontor/handel	-	23 700 kvm
Investeringsutgifter	30,2 mnkr	282,1
Investeringsinkomster	0 mnkr	62,7 mnkr
Försäljningsinkomster	0	192,1 mnkr
Nettonuvärde	58 mnkr	239 mnkr
Nuvärde/ekv lgh	203 tkr	450 tkr
Exploateringsutgift/lgh	91 tkr	329 tkr
Intäkter tomträttsavgälder	3,5 mnkr/år	11,3 mnkr/år
Täckningsgrad	226 %	210 %

Tabellen ovan visar nyckeltalen för projektet 2024 jämfört med inriktningsbeslutet 2016. Förutsättningarna för projektets genomförande är väldigt annorlunda idag. Trafikverkets behov av nya spår och tunnelbanans lokalisering inom projektområdet har lett till ett helt nytt förslag till utveckling av området. Förslaget har idag ett stort inslag av kontor och handel vilket det inte hade tidigare. Antalet bostäder har minskat totalt men antalet som anvisas inom staden mark är detsamma. Projektutgifterna har ökat markant, framförallt för att ärendet inkluderar ett markförvärv, men också för att det nya förslaget innebär en flytt av Svärdlångsvägen.

Nuvarande upplägg innebär även att staden överlåter mark till Bolaget vilket inte var avsikten vid markanvisningen i juni 2016. Investeringsinkomsterna har uppkommit då Bolaget ansvarar för 38,3 procent av projektets investeringsutgifter för allmänplatsmark. Sammantaget är nettonuvärdet i nuvarande förslag om 239 miljoner kronor cirka fyra gånger högre än vad det var 2016, dock har täckningsgraden minskat från 226 procent till 210 procent.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna beräknas till cirka 282,1 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 62,7 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,3	-1,0	-1,9	-3,7	-3,2	-269,0	-282,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,5	1,1	2,3	58,7	62,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-3,3	-1,0	-1,4	-2,6	-0,9	-210,3	-219,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	192,1	192,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 11,3	totalt -1
Ej aktiverbara utgifter	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 4,3	år 2033
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 4,3	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	84,1	
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	62,7	totalt 84,1
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 62,7
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1		

Resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och - 0,5	
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och - 0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 1,0 miljoner kronor, och 62,7 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 8,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 11,3 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 84,1 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter nedan). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Ett riskpåslag om 50 procent har därför tagits med i kalkylen.

Byggnadsvolymerna i kalkylen utgår ifrån en förhandsbedömning som stadsbyggnadskontoret har gjort. En känslighetsanalys har gjorts med en 25 procent mindre byggnadsvolym. Nettonuvärdet minskar då till 86 miljoner kronor och täckningsgraden minskar till 127 procent.

Slutsats ekonomi

De ekonomiska förutsättningar för projektet bedöms som goda. Det ingår ett relativt högt riskpåslag i kalkylen vilket gör att det finns marginal i projektekonomi för att parerar eventuella utfall av oförutsedda risker.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Planförslaget ligger i linje med översiktsplanens mål och strategier genom att erbjuda attraktiva bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge. Relevant för planförslaget är stadsbyggnadsmålet ”En växande stad”, ”God offentlig miljö” samt utbyggnadsstrategin ”Möjliggöra värdeskapande kompletteringar”. Projektet bedöms kunna erbjuda bostäder med blandade lägenhetsstorlekar i ett kollektivtrafikhögt läge.

Projektet bidrar till flera av bostadsmålen i stadens budget om att:

- markanvisa 5 000 lägenheter under 2024
- markanvisa minst 3 000 hyresrätter
- markanvisa 2 500 bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag

Arbetsplatser och lokaler

Utöver bostäder innefattar projektet cirka 23 700 kvm ljus BTA kontor och handel vilket beräknas motsvara cirka 1 500 nya arbetsplatser. Det är inte helt klarlagt vilka typer av handelsverksamheter som kan tänkas etablera sig inom området, det bedöms dock finnas möjligheter för etablering av en livsmedelsbutik, någonting som saknas i denna del av Årsta. Projektet bidrar till målet om att markanvisa 5 000 arbetsplatser i ytterstaden.

Social hållbarhet

Den aktuella exploateringen avser 300 lägenheter i hyresrätt vilket kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3 580 lägenheter i hyresrätt varav 1 634 finns inom allmännyttan och 7 950 i bostadsrätt. Projektet bidrar till att jämna ut en obalans i upplåtelseform.

Området består idag av äldre industrilokaler och en äldre hotellbyggnad som inte längre är i bruk, samt parkeringsytor. Området är oattraktivt, otryggt och underutnyttjad. Platsen har stor potential att bli en levande stadsdel och en attraktiv offentlig miljö. Den blandade byggelsen som planeras och områdets centrala läge med bra kommunikationer gör att det finns goda möjligheter att attrahera verksamheter som saknas i området idag.

Kontors- och handelskvarteret har potential att skapa målpunkter som främjar möten och attraherar stockholmare från närliggande stadsdelar. Att det planeras för en ny tunnelbanestation i det här kvarteret förstärker områdets attraktionskraft ytterlige.

Jämställdhet och trygghet

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.

Trygghetsmätningen 2023 visar på skillnader mellan könen. I Enskede-Årsta-Vantör är andelen kvinnor som känner sig rädda när dem är ute ensamma på kvällen 57 procent, motsvarande siffra för män är 27 procent. Andel som i stor utsträckning avstår från att gå ut under vissa tider på dygnet är 38 procent kvinnor och 26 procent män.

En översiktlig jämställdhetsbedömning 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.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I detta projekt bedömer kontoret att barn berörs positivt genom förbättringar i den bebyggda miljön som gör att barn kommer att kunna röra sig tryggare och säkrare i området jämfört med dagens situation. Barnens miljö kommer också att förbättras utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv i och med flytten av Svärdlångsvägen.

Det finns en privat förskola med fyra avdelningar inom fastigheten Marman 6. Förskolans lokaler ligger i byggnader som föreslås rivas. Behovet av förskolor i området har diskuterats med stadsdelsförvaltningen. Befolkningsprognosen visar att antalet barn i förskoleålder förväntas sjunka kraftigt i Årsta fram till 2033. Stadsdelsförvaltningen har meddelat att projektet inte behöver planera för en ny förskola, även om den privata befintliga förskolan försvinner.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

Nedan beskrivs miljömässiga förutsättningar som projektet kommer att utgå ifrån.

Tidig miljöbedömning

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

- kulturhistoriskt värdefulla miljöer
- risk för sulfidförande berg
- risk för och hantering av skyfallsproblematik i delar av området
- buller
- dagvattenhantering, fördröjning och rening av dagvatten enligt åtgärdsnivån
- grundvatten och markförhållanden
- mark- eller grundvattenföroreningar
- transportväg för farligt gods

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

- rekreativa och ekologiska värden
- den övergripande grön- och blåstrukturen i Stockholm
- stads- och/eller landskapsbild
- luftkvaliteten för omgivningen
- kända fornlämningar
- betydande kolförråd och/eller kolsänka

Projektet ligger inte heller inom skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter eller luftburna kraftledning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet ianspråkta inga grönytor med ekologiska eller rekreativa värden. Det föreslås därför inga kompensationsåtgärder.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 30 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032.

Utbyggnaden behöver samordnas med Årstabergs nya tunnelbanestation vilket kan påverka tidplanen.

När överenskommelsen om exploatering och exploateringsavtal ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2027.

Risker och osäkerheter

I tidiga skeden är risk- och osäkerhetsbedömningar svåra att göra då mycket av utredningsarbetet kvarstår. De risker som är kända redan idag är:

Samordning med Förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT).

Projektet påverkas av FUTs arbeten för byggnation av Årstabergs nya tunnelbanestation. Det finns en risk att projektering och genomförande kan påverkas av FUTs tidplan och krav.

Närheten till stambanan, transportväg för farligt gods.

Bolaget har gjort en riskutredning. Bebyggelseförslaget som ligger till grund för detta beslut tar hänsyn till riskzonen för järnvägsanläggningen (25 m). Det finns dock risk att projektets förutsättningar förändras om Trafikverkets spårutbyggnad hamnar längre öster ut än planerat vilket skulle leda till minskade bebyggelsevolymmer.

Buller

Bullersituationen i området är utmanande, inte minst på grund av närheten till järnvägen. Planering av bostäderna kommer behöva hantera höga bullernivåer. Tidiga bullerstudier påvisat att förutsättningarna finns att möjliggöra bostäder på platsen, men frågan behöver utredas vidare under planprocessen.

Marknadsläget för kontor

Bolaget har gjort en handelsutredning och konstaterat att det finns en marknad för kontor och handel vid Årstaberg. Platsen är dock obeprövad för storskalig kontorsverksamhet vilket gör att risken för att inte uppnå de planerade byggrättsvolymerna måste beaktas i projektet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. De är positivt inställda till projektet.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av sex bostäder i en gruppbostad och 12 i en servicebostad enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av hyresbostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge. Samtidigt kan projektet öka både trivseln och tryggheten i området samt bidra till en attraktiv knypunkt och levande stadsdel med blandad bebyggelse.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal