



Handläggare: Rebecca Westring
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 264 12
e-mail: rebecca.westring@gfk.stockholm.se

2005-03-23

Dnr: 04-411-1177

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 (Årstälänken) i Årsta till AB Svenska Bostäder, HSB Bostad AB och AB Familjebostäder. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1, delområde 1, till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1, delområde 2, till HSB Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1, delområde 3, till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling inom fastigheten Årsta 1:1, delområde 4, enligt förslag i utlåtandet och att träffa markanvisningsavtal med den byggherre som vinner tävlingen.
5. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Göran Gahm
tf

Eva Olsson
tf

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Kommunfullmäktige (KF) har i beslut 2004-10-18 givit stadsbyggnadsnämnden (SbN) och gatu- och fastighetsnämnden (GFN) i uppdrag att påbörja programarbete för bostäder och service på Årstälänken. Start-PM redovisas för SbN 2005-03-17. Utbyggnadsförslaget som redovisas i SbN innehåller ca 580 lägenheter och en skola och förskola på Årstälänkens vägbana. Endast redan exploaterad mark berörs av förslaget.

Kontoret föreslår markanvisningar till AB Svenska Bostäder, HSB Bostad AB och AB Familjebostäder samt att en markanvisningstävling hålls för ett delområde på Årstälänken. Hyresnivån ska vara avgörande för tävlingen. Föreslagna markanvisningar innebär en blandning av bostadsrätter och hyresrätter. Fördelningen blir 23% bostadsrätter och 77% hyresrätter. Marken föreslås upplåtas med tomträtt. En förutsättning för markanvisningarna är att parkering sker i garage under mark.

Staden kommer att få utgifter för flytt av ledningar, utbyggnad av anslutningsgator och parkvägar, VA-anslutningsavgifter och för omhändertagande av förorenade massor. Även åtgärder på Årstafältet bör belasta projektet som bedöms ge ett överskott till staden.

UTLÅTANDE

Bakgrund

KF beslutade 2004-10-18 att ge GFN och SbN i uppdrag att påbörja programarbete för bostäder och service på Årstälänken. Ett flertal bygg- och fastighetsföretag har ansökt om markanvisning.

Gällande detaljplan (Dp 93045) är från 2001 och anger parkändamål. Området som utreds för bebyggelse är Årstälänkens körbanor, en ca 40 meter bred och 900 meter lång sträcka i norra kanten av Årstafältet.



Bebyggelsen i Valla Gärde norr om Årstalänken består av 18 st 12-våningars punkthus och 8 st långa lamellhus från slutet av 50-talet och början av 60-talet. Bebyggelsen är storskalig och utgör en karaktäristisk del av Årsta. I området finns inga småhus.

Andelen små lägenheter i Årsta är hög, 60% utgörs av en- och tvårumslägenheter (USK 2005-02-28, avser statistik per 2003-12-31). Allmännyttans andel av lägenheterna i Årsta är 20%, övriga hyresrätter 19% och bostadsrätterna utgör 61%.

Åttio nya lägenheter är under produktion i centrala Årsta med första inflyttning i mitten av 2005. En omfattande ombyggnad av tidigare servicehus blir klar under året och ger ett tillskott på 140 nya smålägenheter. Ytterligare ca 330 lägenheter är under planering i Årsta och som beräknas kunna påbörjas inom de närmaste åren. Utöver dessa finns ett programförslag för ca 2 000 nya lägenheter utmed kraftledningens sträckning genom Årsta (Årstastråket). En förutsättning är att kraftledningen tunnelförläggs, vilket inte kan ske förrän tidigast 2010.

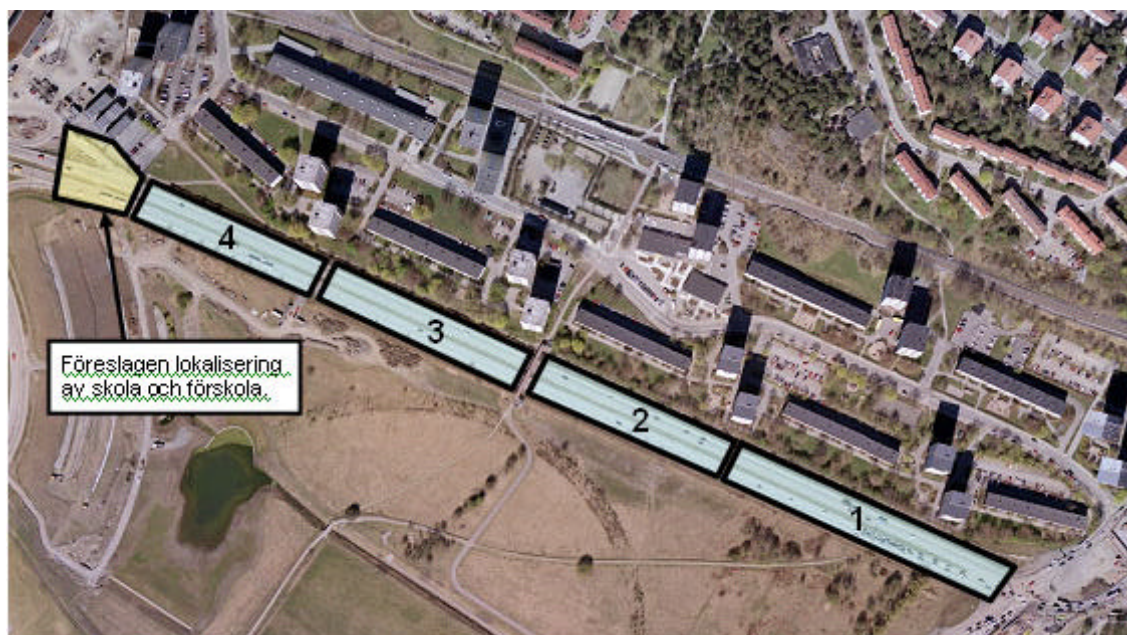
Tidigare beslut

KF 2004-10-18	GFN och SbN får i uppdrag att påbörja programarbetet för bostäder och service på Årstalänken.
SbN 2005-03-17	Start-PM för planarbetet på Årstalänken redovisas i SbN.

Utbyggnadsförslag

Utbyggnadsförslaget innehåller nybyggnation av ca 580 lägenheter i flerbostadshus samt en skola och en förskola på Årstalänken. Parkeringsbehovet förutsätts lösas till övervägande del i garage under byggnaderna. Projektet är i ett så tidigt skede att det inte finns något färdigt utformningsförslag ännu. Skola och förskola föreslås placeras i områdets västra del med direkt kontakt med Årstafältet och närhet till tvärbanan.

Kontoret föreslår att bebyggelsen på Årstalänken blir en blandning av bostadsrätter och hyresrätter med en fördelning på ca 23% bostadsrätter och ca 77% hyresrätter.



Område 1 närmast Huddingevägen föreslås markanvisas till AB Svenska Bostäder. Området beräknas rymma ca 180 hyreslägenheter.

Område 2 rymmer ca 135 lägenheter. Kontoret föreslår att området markanvisas till HSB Bostad AB för uppförande av bostadsrättslägenheter.

Område 3 föreslås markanvisas till AB Familjebostäder. Området beräknas rymma ca 90 hyreslägenheter.

Område 4 beräknas rymma ca 135 hyreslägenheter. Kontoret föreslår att en markanvisningstävling genomförs för området där hyresnivån får avgörande betydelse. Utformningen av tävlingsbidragen kommer att styras av de riktlinjer som dras upp av SBK i programarbetet.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som GFN angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bolagen föreslås få tomträttsupplåtelser enligt de principer som gäller vid upplåtelsepunkten.

De byggherrar som föreslås få markanvisning inom området har under de tre senaste åren fått 46 markanvisningar om totalt ca 5 075 lägenheter i ytterstaden. Av dessa har AB Svenska Bostäder och AB Familjebostäder den övervägande delen, ca 3 350 lägenheter vilket motsvarar ca 66%.

Andra byggherrar som sökt markanvisning för området är JM AB, AB Borätt, Riksbyggen, Järntorget Bostad AB, NCC Boende, Seniorgården AB, AB Stockholmshem, Bostaden AB, Einar Mattsson Byggnads AB, Besqab Projekt och Fastigheter AB, ByggVesta Fastigheter AB, Primula Byggnads AB, HUSAB-Hus i Stockholm AB, Botrygg Bygg AB, Midroc Property Development AB, SBC Mark AB samt Mancon Entreprenad AB.

Konsekvenser

-Ekonomi

Förslaget till markanvisning innehåller både hyresrätter och bostadsrätter. Marken föreslås upplåtas med tomträtt i enlighet med stadens markanvisningspolicy.

Staden kommer att få kostnader för flytt av ledningar, utbyggnad av anslutningsgator och parkvägar, VA-anslutningsavgifter samt omhändertagande av förorenade massor. Utbyggnadsförslaget för med sig ändringar i planeringen och projekteringen av aktiviteter på Årstafältet. Investeringsutgifter för att åstadkomma dessa förändringar bör därför belasta projektet.

Bolagen inom området betalar plankostnaderna.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar bolagen. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är skyddsavstånd m m till Södra länken som är primär transportled för farligt gods. Eventuell bullerstörning i området närmast Huddingevägen bör också utredas. Asfaltsytan är sannolikt förorenad av tjärasfalt och en markundersökning måste göras i det fortsatta arbetet.

Föreslagen exploatering påverkar inte naturmiljö, landskapsvärden eller rekreativvärden. Kulturvärden påverkas inte heller då marken som tas i anspråk idag utgörs av Årstälänkens körbanor.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringsförslaget medför inte att någon grönyta tas i anspråk.

-Tillgänglighet

Marken i området är i det närmaste helt plan och topografin medför inga komplikationer för tillgängligheten. De nya byggnaderna och utemiljön ska göras tillgänglig för funktionshindrade i enlighet med stadens krav.

-Måluppfyllelse

Föreslagen bebyggelse omfattas av stadens mål att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Förslaget stämmer också väl med stadens strategi att bygga på redan exploaterad mark.

-Näringsliv och jobb i regionen

Ett stort antal nya lägenheter planeras och uppförs i Årsta och kommer att färdigställas under de närmaste tio åren. Sammantaget kommer det att påverka det serviceutbud som finns i stadsdelen och leda till att fler arbetstillfällen uppstår. Möjligheten för nya butiker att etablera sig i stadsdelen ökar och den nya bebyggelsen skapar förutsättningar för Årsta centrum att utvecklas.

-Påverkan på barn

I områdets västra del föreslås en ny skola och en förskola med direktkontakt med Årsta-fältet. Behovet av fler förskoleavdelningar och skola är mycket stort i Årsta. Projektet medför inga försämringar för barn jämfört med dagens förhållanden.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i drygt ett år. Programsamråd planeras hållas under våren 2005 och plansamråd under första kvartalet 2006. Utställning och antagande av detaljplanen beräknas kunna ske tidigast under andra kvartalet 2006.

Kontoret avser att återkomma till nämnden i samband med planremissen. När tomträttsavtal och överenskommelse om exploatering ska träffas med byggherrarna ska nämnden fatta genomförandebeslut, preliminärt under andra kvartalet 2006.

Samråd och information till andra förvaltningar

En samverkansgrupp för Årstafältets förnyelse, upprustning och drift har bildats efter beslut i KF 2003-11-03. Gruppen består av politiker från SbN, GFN och Enskede-Årsta SDN samt tjänstemän från SBK, GFK, IdF och Enskede-Årsta SDF. Bebyggelse på Årstälänken påverkar fältet och förslaget har redovisats för gruppen.

Kontoret har diskuterat bebyggelseförslaget med SBK och Enskede-Årsta SDF.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha nämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan. Plankostnaden avses att fördelas mellan byggherrarna inom området.

Kontorets synpunkter och förslag

Förutsättningarna att skapa attraktiva bostäder på Årstälänken är mycket goda. Läget är mycket bra både vad gäller tillgång till grönområden och kommunikationer. Marken som tas i anspråk är redan exploaterad och rekreations-, landskaps- och naturvärden påverkas inte av förslaget.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden anvisar mark till AB Svenska Bostäder, HSB Bostad AB och AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal. Kontoret föreslår också att nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling där hyresnivån får en avgörande betydelse och att träffa markanvisningsavtal med den byggherre som vinner tävlingen.

SLUT