



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2003-09-30

Handläggare: Britta Eliasson  
Region Ytterstan  
Markbyrån  
Tel: 508 264 61  
e-mail: [britta.eliasson@gfk.stockholm.se](mailto:britta.eliasson@gfk.stockholm.se)

2003-09-05

Dnr: 03-511-2977

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisningar för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 i stadsdelen Årsta till Veidekke och SKB. Inriktningsbeslut .**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 till Veidekke Bostad och Fastighet AB och Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB).
2. Nämnden godkänner bifogade markanvisningsavtal. (Bilaga 1 och 2)
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Staden anvisar mark i Årsta till Veidekke Mark och Fastighet AB, nedan kallad Veidekke, och till Stockholms kooperativa bostadsförening, nedan kallad SKB, för att bygga ca 150 bostadsrätter respektive ca 50 hyresrätter. Veidekke äger en tomt med en institutionsbyggnad som de avser att riva för att i stället bygga bostäder. Markanvisningen gäller den intilliggande marken som Veidekke köper av staden till ett pris av 4500-4600 kr per kvadratmeter. Parkeringen ska huvudsakligen lösas i garage och för varje garageplats görs ett avdrag på köpeskillingen med 75 000 kr. Marken till SKB:s hyresrätter upplåts med tomträtt.

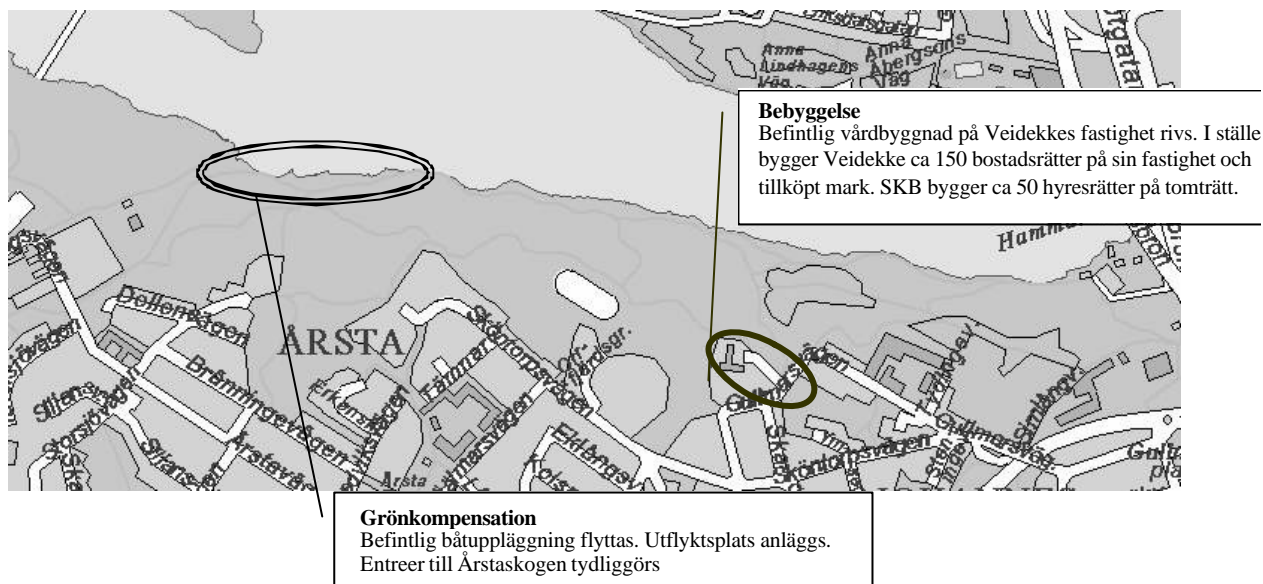
---

Projektet ligger i och i anslutning till Årstaskogen. Som kompensation för ianspråktagen grönyta föreslår kontoret att två båtuppläggningsplatser vid Årstaskogens strand flyttas och att där i stället anläggs en utflyktsplats. I projektet ingår att anlägga en ersättningsplats för båtuppläggningsplatsen.

Bilaga 1: Förslag till markanvisningsavtal med Veidekke

Bilaga 2 : Förslag till markanvisningsavtal med SKB

Bilaga 3: utdrag ur ”Årstaskogen – en blivande stadsskog” (Camilla Cappel, gfk, 2003)



För staden kommer projektet att innebära investeringsutgifter om ca 8mnkr, varav ca 7mnkr för den föreslagna grönkompensationen. Inkomsterna från markförsäljning och tomträttsavgälder blir ca 30mnkr. Totalt beräknas detta ge ett överskott på ca 22 mnkr.

Gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor har godkänt ärendet den 1 september 2003.

SBN har godkänt en start-pm för detaljpanelläggning den 14 augusti 2003.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

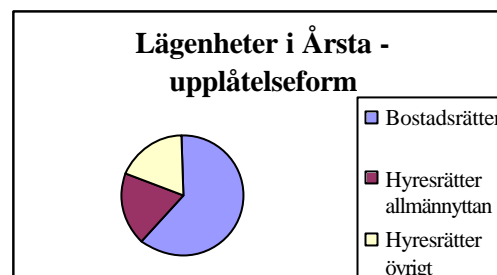
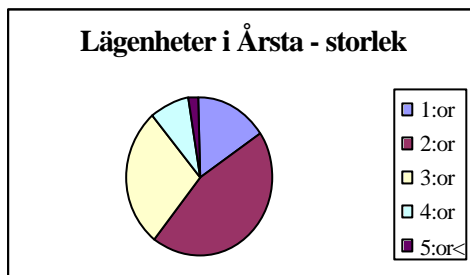
Veidekke har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse i anslutning till sin nyförvärvade fastighet Skälderviken 2 i stadsdelen Årsta. Fastigheten Skälderviken 2 är bebyggd med en institutionsbyggnad från 1963, som använts av landstinget för observation och utredning av familjer med problem. Verksamheten ska avvecklas och landstinget har sålt fastigheten. Veidekke önskar att riva befintlig bebyggelse och bygga bostäder.

Fastigheten ligger i Årstaskogen, lite avskild från övrig bebyggelse. Bolaget vill därför bygga även på intilliggande mark och bilda en ny avslutning av stadsbebyggelsen mot Årstaskogen.

Gällande detaljplaner för området anger dels park, dels bostadsändamål, dels barnavårdsändamål. På platsen finns en liten BMX-bana.

Jerntorget mark och byggnads AB lämnade under 2002 in en ansökan om markanvisning för aktuellt område vid Årstaskogen. Ansökan gällde tre punkthus norr om Gullmarsvägen.

Eftersom alla pågående bostadsprojekt i Årsta gäller bostadsrätter är det angeläget att få med hyresrätter i detta projekt. Därför har Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB) kopplats till projektet. De söker nu markanvisning för att bygga hyresrätter i projektetområdets västra del.



I Årsta är mindre än 0,5% av bostäderna småhus. I flerbostadshusen är 61% av lägenheterna bostadsrätter och 39% hyresrätter. Ungefär hälften av hyresrätterna tillhör allmännyttan.

### ***Tidigare beslut***

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

SBN har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning den 14 augusti 2003 och givit kontoret i uppdrag att utreda två olika bebyggelsealternativ.

### ***Utbyggnadsförslag***

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 200 lägenheter i flerbostadshus. Ca 120 av dessa ligger på eller delvis på fastigheten Skälderviken 2, som ägs av Veidekke. Ytterligare 30 ligger på den del som Veidekke önskar att förvärva från staden och 50 ligger på SKB:s del av projektet. Veidekke bygger bostadsrätter och SKB bygger kooperativa hyresrätter. Parkeringen ska lösas med garage. Skissen nedan visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Det finns ett alternativt förslag framtaget med lamellhus i fyra till fem våningar i stället för punkthus. De lägre lamellhusen skulle inte påverka Årstaskogens siluett i samma grad som punkthusen. Lamellhusförslaget innehåller ca 160 lägenheter.

### **Förslag till markanvisning**

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy (2003-06-10). Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut

#### *Markanvisningsavtal Veidekke*

Förslag till markanvisningsavtal mellan Veidekke och staden bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1). Staden överlåter marken till Veidekke med äganderätt eftersom Veidekke redan äger större delen av exploateringsområdet. Priset är 4500 – 4600 kr per kvadratmeter BTA, det högre priset för bebyggelse med utsikt. För varje garageplats dras 75 000 kr av på köpeskillingen.

Bolaget medverkar i planeringen av den parkväg som kommer att gå genom deras fastighet och betalar projektering och anläggning av denna.

Veidekke har under de senaste tre åren inte fått någon direktmarkanvisning i ytterstan. Veidekke fick efter anbudsförfarande en markanvisning för 100 lägenheter på Storsjövägen i Årsta.

Gatu- och fastighetskontorets expertråd för fastighetsfrågor har behandlat ärendet den 1 september 2003 (dnr 2003-0384-00079).

#### *Markanvisningsavtal SKB*

Förslag till markanvisningsavtal mellan staden och SKB bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 2). Marken upplåts till SKB med tomträtt. SKB avser att bygga ca 50 lägenheter i två lamellhus utmed Gullmarsvägen. Parkering löses med ett gemensamt garage under det ena av husen. Tomträttavgälden kopplas till kommunfullmäktiges beslut om avgälder. Eftersom SKB är en kooperation och har en egen kö för sina medlemmar fordras inget avtal med bostadsförmedlingen om att lämna lägenheter dit.

SKB erhåller denna markanvisning som kompensation för en markanvisning vid Liljeholms torg där tyngdpunkten på handel blev så stor för att inte blev möjligt för SKB att genomföra projektet.

### **Konsekvenser**

#### *Ekonomi*

Veidekke ska efter fastighetsbildning förvärva marken i enlighet med markanvisningsavtalet. Köpeskillingen kan fastställas först när bygglov är klart, men om projektet blir enligt kartan ovan blir köpeskillingen ca 25 mnkr.

Då SKB avser att upplåta bostäderna med hyresrätt ska marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt.

#### Intäkter

|                   |         |
|-------------------|---------|
| ? Markförsäljning | 25 mnkr |
| ? Avgäldsunderlag | 5 mnkr  |

### Kostnader

Sammanlagda investeringsutgifter för kvartermark och allmän platsmark är ca 8 mnkr. Förutom egen administration redovisas de större posterna nedan.

|   |          |
|---|----------|
| ? Grönkompensation  |          |
| Tillgängliggörande och iordningställande av utflyktsplats mm. | 6 mnkr   |
| Flytt av båtplatser   | 0,5 mnkr |
| Upprustning av entréer till Årstaskogen                       | 0,4mnkr  |

Veidekke medverkar i planering och betalar projektering och anläggning av den parkväg som kommer att gå genom deras fastighet.

|  |          |
|--|----------|
| ? BMX-bana   |          |
| Flytt av BMX-bana  | 0,2 mnkr |
| ? Fastighetsbildning, VA-anlutningar mm för tomträttsfastighet | 0,7mnkr  |

Byggherrarna står för plankostnaderna.

Den iordningställda utflyktsplatsen kommer att innebära viss ökning av driftskostnader för skötsel av Årstaskogen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden på ca 22 mnkr.

### *Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är projektets påverkan på

#### ? Rekreativsvärdet

Projektet ligger i Årstaskogens ytterkant. Den planerade bebyggelsen ligger vid entréer till skogen och ett gångstråk som i grönkartan betecknas som viktigt. Intrånget är begränsat och berör inte rekreativsvärdet för Årstaskogen som helhet, men i den fortsatta processen ska stor vikt läggas vid entréernas utformning. Även kopplingen till "kvartersskogen" söder om Gullmarsvägen är viktig.

På platsen finns en BMX-bana som anlades på en bollplan för några år sedan på initiativ av barn i området. Banan måste flyttas. Stadsdelsförvaltningen har förslag på platser i närheten som är möjliga.

#### ? Landskapsvärdet

Bebyggelsen kommer att påverka Årstaskogens siluett sedd från Södermalm. I det fortsatta arbetet behöver den frågan studeras vidare.

Kontoret bedömer att bebyggelsen inte medför någon påverkan på hydrologi, markföroreningar, fornlämningsområden, kulturmiljöer, buller eller verksamheter som kräver skyddsavstånd.

### *Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Som ersättning för det intrång som görs i Årstaskogen (ca 5000 kvadratmeter) föreslår kontoret att två båtuppläggningsplatser i västra Årstaskogen flyttas och att platsen (ca 4000 kvadratmeter) iordningställs som utflyktsplats.

Den skogsyta som försvinner på grund av den föreslagna bebyggelsen har inga särskilda ekologiska värden. Områdets viktigaste funktion är som entré till Årstaskogen. Boende i närheten kommer även fortsättningsvis vara väl försörjda med såväl stadsdelsparker som närparker.

Den nya utflyktsplatsen innebär ett stort tillskott för rekreationsvärdet i Årstaskogen. Årstaskogen blir allt viktigare som friluftsområde när fler bostäder byggs i Hammarby sjöstad och Liljeholmen/Årstadal. Skogen är fin som promenadstråk, men saknar platser där man kan stanna upp och vistas på. Detta belyses bland annat i ett examensarbete som Camilla Kappel gjort i samarbete med gatu- och fastighetskontoret. På en av de få platser där topografin tillåter en utflyktsplats finns nu inhägnade båtuppläggningsplatser. I examensarbetet finns förslag om hur platsen kan ställas i ordning (se bilaga 3). Gatu- och fastighetskontoret har också tidigare konstaterat att båtuppläggningsplatsen i Årstaskogen är olämplig att ha kvar när det planerade naturreservatet för Årstaskogen bildas.

Kontoret bedömer att iordningställandet av utflyktsplatsen väl kompenserar för det intrång bostadsprojektet kommer att innebära även om den skogsyta som försvinner i projektet är större än kompensationsytan. När strandområdet blir tillgängligt och blir en plats för vistelse ökar rikedomerna och möjligheterna för friluftslivet i Årstaskogen vilket höjer rekreationsvärdet för Årstaskogen som helhet.

Dock måste de ca 50 båtplatserna som försvinner i sin tur ersättas. Kontoret avser att redovisa förslag till nytt läge i samband med att bostadsprojektet redovisas i nämnden nästa gång.

### **Genomförande och tidsplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidsplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sin byggstart till år 2005 och första inflyttning till år 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid programsamrådet då nämnden får planprogrammet på remiss, preliminärt kv 4 2003. Gatu- och fastighetsnämnden får sedan detaljplanen för samråd. När överenskommelse om exploatering är fattad med byggherrarna ska gatu- och fastighetsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv.4 2005.

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret förordade alternativet med bara lamellhus med hänsyn till Årstaskogens siluett och eventuell lokal opinion mot en alltför stor exploatering. Stadsbyggnadsnämnden gav den 14 augusti 2003 emellertid stadsbyggnadskontoret i uppdrag att fortsätta att studera båda alternativen.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Projektet innebär ett ingrepp i Årstaskogen. Det uppvägs av att staden får ett tillskott av goda bostäder i ett mycket fint bostadsläge nära service och kommunikationer. Dessutom möjliggörs en ansiktslyftning för entéerna till Årstaskogen i den här delen

och att en inhägnad del av Årstas strand görs tillgänglig och ställs i ordnings för allmänheten.

Årstaskogen bör skyddas från ny exploatering, men Veidekkes avsikt att bygga bostäder på sin fastighet motiverar den föreslagna bostadsbebyggelsen i skogsgränsen. Förslaget ger en ny, genomtänkt bebyggelsegräns mot Årstaskogen. Alternativet med punkthus är att föredra framför alternativet med bara lamellhus eftersom det ger fler bostäder och det stämmer väl med bebyggelsemönstret i Årsta.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättade förslag till markanvisningsavtal samt ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för bostäderna och utflyktsplatsen samt att finna ersättningsplats för båtuppläggningsen.

**SLUT**