



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2004-05-04

Handläggare: Rebecca Westring  
Region ytterstad  
Markbyrån  
Tel: 508 264 12  
rebecca.westring@gfk.stockholm.se

2004-10-11

Dnr: 03-411-1042:1

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 invid kvarteret Råmen i Årsta till PAR Fastighets AB. Inriktningsbeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 till PAR Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

**SAMMANFATTNING**

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att anvisa mark för ca 40 lägenheter inom fastigheten Årsta 1:1 i Årsta till *Praktiserande Arkitekter i Samverkan - PAR Fastighets AB* i enlighet med detta tjänsteutlåtande och stadens markanvisningspolicy samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal enligt sedvanliga villkor (inriktningsbeslut).

## UTLÅTANDE

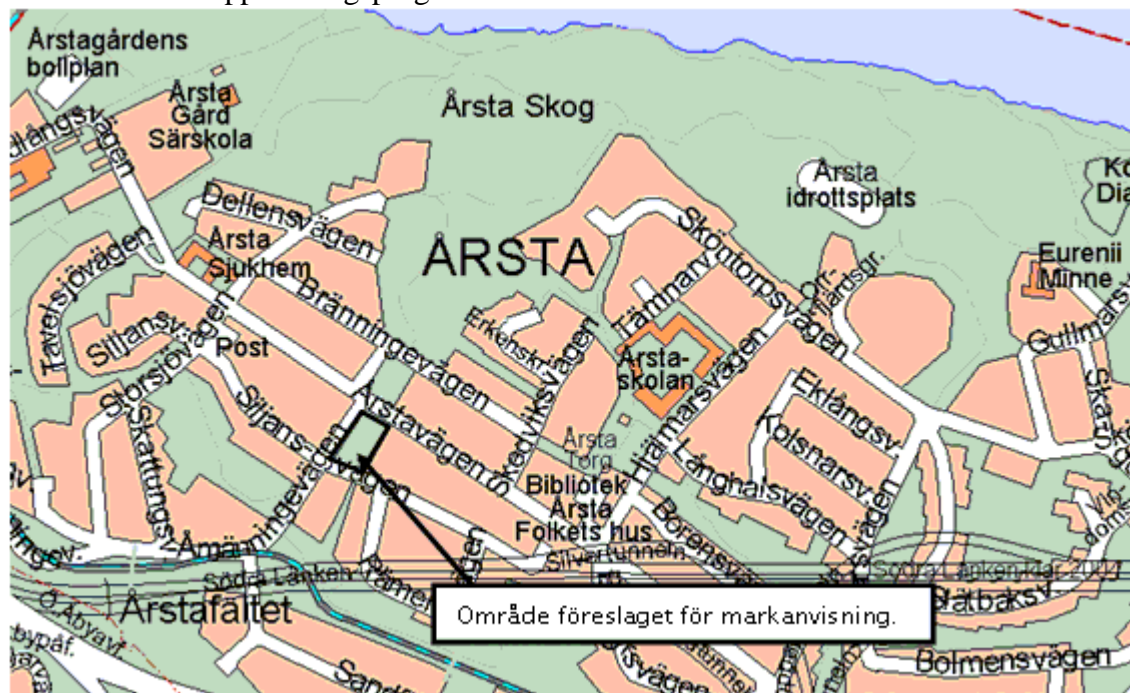
### Bakgrund

*Praktiserande Arkitekter i Samverkan* — PAR Fastighets AB, har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 40 lägenheter i Årsta. Samverkansgruppen har under lång tid påtalat ett intresse om markanvisning och har nu för att uppfylla kraven enligt markanvisningspolicyn bildat ett fastighetsbolag som kan agera byggherre. Bolaget är nytt och har inte erhållit någon markanvisning tidigare.

Det föreslagna området ligger invid kvarteret Råmen och avgränsas i öster av Åmänningevägen. Idag är området lågutnyttjat, det består av en gatuslinga och en gräsyta som kantas av träd. En liten del av området (ca 65 kvm) är tillfälligt upplåtet till Årstagrillen. Det finns en gällande plan från år 1940, som täcker större delen av Årsta, enligt vilken området är avsett för parkändamål. Tidigare ingick området i den övergripande grönstrukturen i Årsta, men sedan den södra delen av stråket byggdes igen under 80- och 90-talen har detta värde förlorat i betydelse.

Området finns med i programförslaget för Årstastråket som tagits fram av stadsbyggnadskontoret i juni 2003. Det skiljer sig från övriga förslag i programmet genom att inte ligga i anslutning till kraftledningen, Tvärbanan eller Johanneshovsvägen. Det föreslås inte heller bli en del av den nya bebyggelsestruktur som Årstastråket skulle utgöra utan i stället ansluta till befintliga Årstas struktur. Stadsbyggnadsnämnden har ännu inte behandlat programförslaget för Årstastråket efter det programsamråd som genomfördes under sommaren.

Kvarteret Råmen gränsar till Årstavägen och Åmänningevägen som är två av de mest trafikerade gatorna i Årsta (7 000-10 000 fordon per dygn enligt en trafikräkning gjord år 1998). Arbete för att förbättra gatumiljön i centrala Årsta har påbörjats och Årstavägen finns med i det upprustningsprogrammet.



Den omgivande bebyggelsen består av lamellhus och punkthus. I området finns inga småhus. Kvarteret Largen som angränsar området i söder bebyggdes under den senare delen av 1990-talet och den övriga bebyggelsen är huvudsakligen från 40- och 50-talen. Andelen små lägenheter i Årsta är hög, 60% utgörs av en- och tvårumslägenheter

(USK 2004-03-19, avser statistik per 2002-12-31). Allmännyttans andel av lägenheterna i Årsta är 20%, övriga hyresrätter 19% och bostadsrätterna utgör 61%.

### **Utbyggnadsförslag**

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 40 hyreslägenheter i ett punkthus och ett lamellhus. De nya byggnaderna skall anknyta till den omgivande bebyggelsen och bli en naturlig förlängning av kvarteret Råmen fram till Åmänningevägen. Byggnaderna placeras utmed Åmänningevägen så att det parkstråk som går söderut från Årstaskogen mot Årstafältet bibehålls. Parkeringsbehovet ska lösas huvudsakligen i garage.

### **Förslag till markanvisning**

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (Bilaga 1).

PAR Fastighets AB har aldrig tidigare fått någon markanvisning. De vill pröva nya former av samverkan i planering, byggande och förvaltning av hyresrätter. Den föreslagna markanvisningen utgör ett lagom stort projekt att börja med. Projektet är kopplat till forsknings- och utvecklingsarbete som PAR AB bedrivit med finansiering från Nutek och Boverket "Miljöstyrning i byggprojekt".

Flera andra ansökningar om markanvisningar har inkommit för området. De företag som redan erhållit markanvisningar i Årstastråket (JM, SBC och Familjebostäder - ca 1100 lägenheter genom beslut i GFN 2001-04-30 samt 2000-12-12) vill gärna ha mark som är tillgänglig oberoende av när kraftledningen förlorar. Även Besqab, Peab och Einar Mattson har sökt markanvisning för området.

### **Konsekvenser**

#### *-Ekonomi*

Efter fastighetsbildning kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Intäkterna i projektet utgörs av kapitaliserad tomträttsavgäld. Storleken på intäkterna är idag oklara, men kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar PAR Fastighets AB. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

#### *-Tidig miljöbedömning*

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Bullerfrågan är en av de miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen. De angränsande gatorna är de mest trafikerade i centrala Årsta.

Området som föreslås bebyggas är i dag en öppen gräsyta som kan betecknas som en gluggtomt, men som har lokala parkvärden. Det angränsar till ett viktigt parkstråk. Samspelet mellan hus och park bör därför studeras noga vid den fortsatta planeringen. Inga speciella naturvärden påverkas.

Omhändertagande av dagvatten bör också utredas närmare. I dag leds dagvattnet till Henriksdals reningsverk, men det är angeläget att försöka ta hand om dagvattnet lokalt.

Områdets tidigare användning ger inga skäl att misstänka markföroreningar, möjligen kan underbyggnaden eller ytskiktet på vändslangan som finns i områdets norra del vara av förorenat material, detta bör utredas vidare.

Inga kända fornlämningar finns i området.

#### *-Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Som kompensation för den grönyta som tas i anspråk föreslår kontoret en satsning på parkstråket från Årstaskogen mot Årstafältet. Förutom höga ambitioner i själva kvarteret Råmen så bör parken vid kvarteret Svärdslången (norr om kvarteret Råmen) ges ökad kvalitet och mångfald genom bland annat en fin sittplats med blommor. Övergångsställena över Bränningevägen och Årstavägen behöver också ses över för att fungera som en del i stråket.

#### *- Tillgänglighet*

Tillgängligheten i området påverkas inte i någon nämnvärd grad av den föreslagna bebyggelsen. Det är små höjdskillnader i närområdet.

#### *-Måluppfyllelse*

Projektet stämmer överens med kontorets verksamhetsplan för att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Det är också i linje med målet om att öka konkurrensen och bidra till att nya byggherrar etablerar sig i Stockholm.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i drygt ett år. Mot bakgrund av detta planerar PAR Fastighets AB sin byggstart till år 2005 och första inflyttning till år 2006.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kv.3 2004.

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

Alla berörda remissinstanser och närboende har haft möjlighet att sätta sig in i förslaget och ge synpunkter i samband med programremissen för Årstastråket. De som yttrat sig specifikt om det område som nu är aktuellt för markanvisning påpekar att möjligheten att promenera från Årstaskogen söderut i ett parkstråk är en värdefull tillgång som bör finnas även fortsättningsvis.

**Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. PAR Fastighets AB beställer en ny detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

**Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av moderna hyreslägenheter i Årsta, samtidigt som det kompletterar den äldre bebyggelsen med smalhus och punkthus i stadsdelen. I den fortsatta planeringen bör bullerfrågan, samspelet bebyggelse-park samt dagvattenhanteringen studeras närmare. Som kompensation för den grönyta som tas i anspråk föreslår kontoret en kvalitetshöjning och en särskild satsning på parkstråket som löper från Årstaskogen söderut genom området mot Årstafältet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

**SLUT**