



Karl Ingelstam
Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 78
karl.ingelstam@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-08-24

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Sommen 9 mm i Årsta till Fortis Fastigheter AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sommen 9 m m till Fortis Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

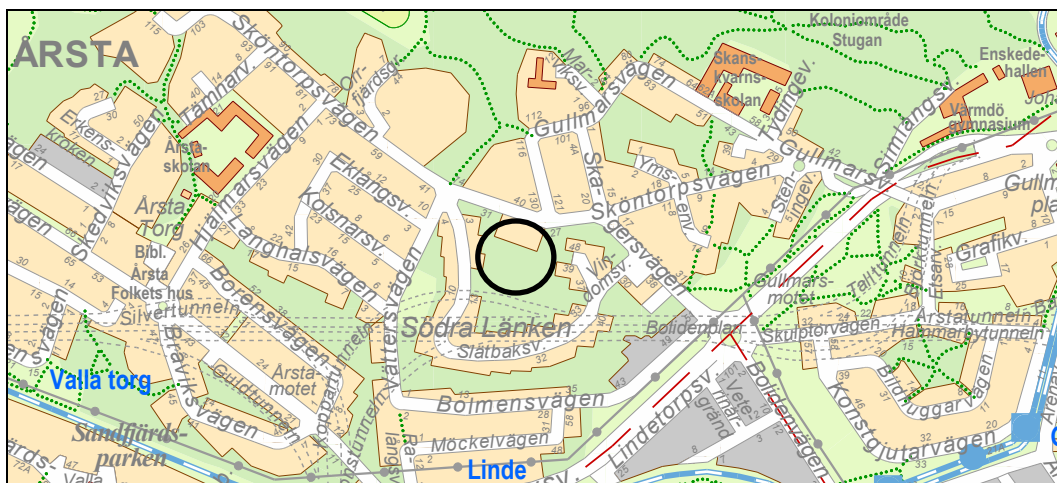
Sammanfattning

Kontoret föreslår att mark inom fastigheterna Sommen 9 och Årsta 1:1 i Årsta anvisas till Fortis Fastigheter AB för uppförande av bostadsbebyggelse om ca 100 lägenheter i flerbostadshus samt förskolegård. Parkering och nya förskolelokaler anordnas i befintlig byggnad inom Fortis tomträtt Åsnen 2. Bolaget vill upplåta bostäderna med bostadsrätt alternativt som ägarlägenheter, och ska efter planläggning förvärva marken till marknadspris. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med Bolaget, samt att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Bakgrund

Fortis Fastigheter AB:s dotterbolag Åsnen 2 AB innehar tomträtten till fastigheten Åsnen 2 i Årsta som innehåller en byggnad med lager, kontor och handel. Bolaget Fortis Fastigheter AB inkom 2008-06-10 med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom det intilliggande kvarteret Sommen.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Sommen 9 är avsedd för att bebyggas för allmänt ändamål. På grund av områdets topografi är dock fastigheten svår att angöra på ett bra sätt från omkringliggande gator, varför naturmarken inte tidigare tagits i anspråk för ändamålet.



Områdets läge i stadsdelen

Stadsdelen Årsta domineras av flerbostadshus och av dessa utgörs ca 2/3 av bostadsrätter och 1/3 av hyresrätter. Dominerande lägenhetsstorlek är 2 -3 rum och kök; ca 3/4 av lägenhetsbeståndet. (källa: www.stockholm.se/usk). Årsta är utbyggt på 50-talet och sedan dess förtätat i omgångar.

Exploateringsnämnden anvisade 2007-11-15 mark för bostäder om ca 40 lägenheter utmed Skagersvägen öster om kvarteret Örlen till Byggnads AB Åke Sundvall, detaljplanarbetet har ännu inte satts igång, men bedöms nu kunna påbörjas under hösten 2009.

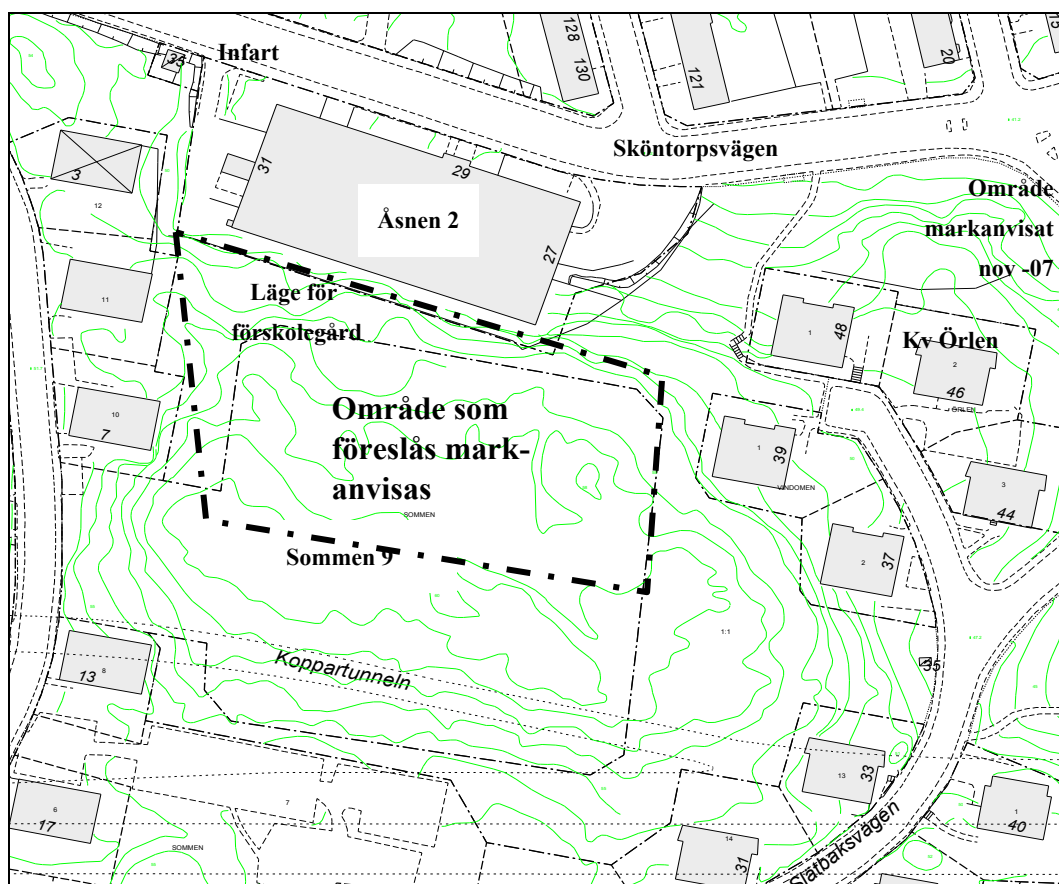
I stadsdelens södra kanter pågår de båda större planeringsprojekten Årstastråket och Årstafältet. Ett antal mindre förtätningsprojekt som planerats och genomförts under de senaste åren slutförs nu fram till i början av 2011 i och med att två projekt om vardera ca 60 lägenheter får sin byggstart nu efter sommaren: Råmen vid Åmänningevägen, (SKB) samt inom Säven vid Sköntorpsvägen (JM).

Tidigare beslut

Detta är det första beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innebär nybyggnation av ca 100 lägenheter i flerbostadshus samt förskolegård. Projektet möjliggörs genom att de nya bostäderna får sin tillfart via bolagets tomträttsfastighet Åsnen 2. De nya bostädernas parkering kan rymmas inom befintligt parkeringsgarage i den fastigheten. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt alternativt som ägarlägenheter. En förutsättning för markanvisningen är att nya förskolelokaler om minst fyra avdelningar tillskapas inom projektet. Detta kan åstadkommas inom den befintliga byggnaden på Åsnen 2 och med förskolegård i anslutning till naturmarken inom det område som markanvisas. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Föreslagen markanvisning inom del av Sommen 9 mm

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Ca 8000 kvm mark inom fastigheterna Sommen 9 och Årsta 1:1 föreslås anvisas för bostadsbebyggelse om ca 100 lägenheter med bostadsrätt alternativt ägarlägenheter, samt för förskolegård. Bolaget skall efter planläggning förvärva marken till marknadspris. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med Bolaget i enlighet med sedvanliga villkor.

Bolaget har inte tidigare fått någon markanvisning av staden. Ett flertal andra bolag har tidigare sökt markanvisning inom del av Sommen 9. Till dessa hör JM, NCC, Veidekke och Primula.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till marknadspris. Exploateringen kan förväntas ge ett överskott till staden genom intäkterna från markförsäljningen. Stadens kostnader i projektet bedöms i huvudsak utgöras av eventuella åtgärder för att kompensera att obebyggd mark tas i anspråk för projektet, och för denna utredning står Staden för de ekonomiska riskerna för eventuell förgävesutredning. Övriga utredningar och kostnader i projektet samt all ekonomisk risk för dessa åvilar Bolaget.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att investeringarna kan beslutas inom ramen för kontorets delegation. Projektet medför inga ökade drift- och underhållskostnader för trafiknämnden eller stadsdelsnämnden.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Friytetillgången i området är mycket god med omedelbar närhet till Årstaskogen och parken Vättersdälden. Möjligheten att på ett bra sätt nå angränsande naturmark bör säkras i planarbetet. Kontorets sammanvägda bedömning är att den aktuella delen av Sommen 9 är lämplig att bebygga.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret kommer inom ramen för planarbetet utreda vilka åtgärder som kan vara aktuella för att kompensera att obebyggd mark tas i anspråk.

-Trafik

Byggnaden inom Åsnen 2 föreslås konverteras till att innehålla mindre transportintensiva verksamheter vilket kan minska lastbilstranporterna till och från fastigheten avsevärt och därmed förbättra trafiksituationen på Sköntorpsvägen.

-Tillgänglighet

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla uppe takten i stadens bostadsbyggande. Projektet är också i linje med målet om att arbeta för god konkurrens bland byggherrar i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet bidrar positivt till näringslivet genom de arbetstillfällen som skapas och genom att bidra till att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer det som positivt att projektet kan generera nya förskolelokaler och lektytor för barn.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta kan Bolaget planera sin byggstart till mitten av 2011 och första inflyttning till slutet av 2012. I samband med att överenskommelse om överlåtelse av mark och exploatering träffas med Bolaget kommer exploateringsnämnden att få fatta beslut om detta, preliminärt i början av 2011. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas av kontoret inom ramen för gällande delegation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen vilka är positiva till projektet.



Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen kräver en ny detaljplan, varför kontoret föreslår att exploateringsnämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att marken kan tas i anspråk för bebyggelse och att projektet har goda förutsättningar att skapa goda miljöer för bostäder och förskola. Intäkterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden anvisar marken inom Sommen 9 mm till till Fortis Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal, samt att nämnden hemställer hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Slut