



Patrik Dahlin
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 89
patrik.dahlin@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-08-25

Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1, vid Kolsnarsvägen och Långhalsvägen, till Veidekke Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till Veidekke Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för områdena.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Kontoret föreslår att mark på två intilliggande platser inom fastigheten Årsta 1:1 i Årsta anvisas till Veidekke Bostad AB för uppförande av bostadsbebyggelse om totalt ca 50 lägenheter i flerbostadshus invid kvarteren Eknaren 4 och Långhalsen 6. Bolaget vill upplåta bostäderna med bostadsrätt och ska efter planläggning förvärva marken till priset 10.500 kr per kvm ljus BTA. Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med Bolaget.



Expertrådet har tagit upp ärendet 2011-06-22.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 1 mnkr (företrädesvis grön-kompensation). Försäljningsinkomster uppgår till ca 52,5 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde.

Bakgrund

Veidekke Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 50 lägenheter i stadsdelen Årsta. För de båda områdena på ca 1.500 respektive 1.200 kvm som föreslås markanvisas för bostadsändamål, se färgade områden i karta och ortofoto på följande sidor, gäller detaljplan med bestämmelsen park. I Eklångsvägens förlängning mot Långhalsvägen finns i detaljplan en gata som är utbyggd endast som gångförbindelse. Det norra området utgörs av sparsamt bevuxen hållmark och det södra av en sänka med buskvegetation. Markanvisning av de båda områdena till en och samma byggherre för samtidig exploatering skapar förutsättningar att hantera massor inom projektet. Båda områdena omges av befintlig bebyggelse. Invid Kolsnarsvägen, det norra området, bedrivs förskoleverksamhet i privat regi i enskilt ägda lokaler.



ca 1:10 000

Enligt Promenadstaden översiktsplan för Stockholm 2010 ingår Årsta i område för den centrala stadens utvidgning. För områdena gäller detaljplan enligt vilken de är avsedda för park. Stadsdelen Årsta domineras av flerbostadshus och av dessa utgörs ca 2/3 av bostadsrätter och 1/3 av hyresrätter. Ca 3/4 av lägenhetsbeståndet är 2-3 rum och kök (källa: www.stockholm.se/usk). Årsta är utbyggt på 50-talet och sedan dess förtätat i omgångar.



De båda områdena invid Kolsnarsvägen och Långhalsvägen

I stadsdelens södra kanter pågår de båda större planeringsprojekten Årstastråket och Årstafältet. Invid Sköntorpsvägen och Skagersvägen pågår projektet detaljplan för kv Sommen och Örlen m fl omfattande ca 60 lägenheter med samråd under april 2010. Invid kv Dellen vid Bränningevägen längre västerut var en detaljplan för 60+20 lägenheter ute på samråd våren 2011. Några mindre förtätningsprojekt genomförs för närvarande fram till början av 2011 dels i kv Råmen vid Åmänningevägen, (SKB) samt kv Säven vid Sköntorpsvägen (JM).



Ortofoto över de anvisade områdena

Beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i ärendet. Exploateringskontoret avser fatta inriktningsbeslut på delegation då investeringen understiger 10 miljoner kr.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid beslut om överenskommelse om exploatering med försäljning av mark, preliminärt.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 22 respektive 27 lägenheter i flerbostadshus invid Kolsnarsvägen och Långhalsvägen. Garage invid Långhalsvägen skall försörja samtliga lägenheter. Parkeringstalet ska vara 0,8 inom kvartersmark varav samtliga platser utom handikapplatser invid entréerna är under mark. I garaget ska finnas en laddningsstation för el-bil.

Den befintliga strukturen föreslås kompletteras med ett lamellhus placerat längs Kolsnarsvägen och ett vinklat lamellhus placerat dels längs Långhalsvägen och dels längs den idag inte utbygda gatan i Kolsnarsvägens förlängning mot Långhalsvägen. Gatan föreslås byggas ut som kvartersgata och vara enkelriktad. Bolaget föreslår att lägenheterna upplåts med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Skiss från Nyréns Arkitektkontor 2011-05-26

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. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Expertrådet har godkänt ärendet 2011-06-22 (dnr E2011-384-641).

Bolaget har sedan 2009 fått 5 markanvisningar om totalt knappt 200 lägenheter. Några andra aktörer har inte sökt markanvisning på platsen.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett och etthalvt år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till andra hälften av år 2013 och första inflyttning till våren 2015.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller i samband med överenskommelse om exploatering och marköverlåtelse till exploatören preliminärt våren 2013. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas av kontoret inom ramen för gällande delegation.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Några särskilda risker eller osäkerhetsfaktorer bedöms inte föreligga.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca 1 mnkr varav huvuddelen reserveras för grönkompensation. Några andra större utgifter beräknas inte uppstå. Inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms därför kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till köpeskillingen 10.500 kr per kvm ljus BTA. Inkomsterna utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen och beräknas till ca 52,5 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott räknat i resultat per lgh till staden om ca 1.000.000 kr/lgh.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget. Staden står risken för sin egen förgävesprojektering.

All infrastruktur finns inom området. Anslutningsavgift för VA betalas av bolaget. Framtida driftkostnader för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen påverkas endast marginellt.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. Friytetillgången i Årsta är mycket god med närhet till Årsta-skogens skogsområde och parken Vättersdelden med öppna ytor och lektytor.



-Kollektivtrafik

Platsen har god tillgång till kollektivtrafik med hög turtäthet. Närmsta busshållplats med förbindelse mot Gullmarsplan och Årstaberg finns inom ca 100 m.

-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.

-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 att projektet får en mycket liten påverkan på barn och barnens miljö.

Samråd och information till andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till bebyggelseförslaget.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan för de markanvisade områdena. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret bedömer att projektet har förutsättningar att skapa goda miljöer för bostäder och att marken därför kan tas i anspråk för bebyggelse. 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 Årsta 1:1 till Veidekke Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt bilaga.

Slut