

2019-02-22

Handläggare
Helena Lombrink
08-508 266 11**Till**
Exploateringsnämnden
2019-03-07

Markanvisning för bostäder till Wästbygg Projektutveckling AB och SMÅA AB samt för grundskola till Skolfastigheter i Stockholm AB inom delar av fastigheterna Årsta 1:1 och Enskede Gård 1:1 på Årstafältet

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder till Wästbygg Projektutveckling AB och SMÅA AB inom delar av fastigheterna Årsta 1:1 och Enskede Gård 1:1 på Årstafältet. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för grundskola till Skolfastigheter i Stockholm AB inom delar av fastigheterna Årsta 1:1 och Enskede Gård 1:1 på Årstafältet. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden tar fram en detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 11
Växel 08-508 276 00
helena.lombrink@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Detta ärende gäller markanvisningar i etapp 4b inom Årstafältet-projektet. Markanvisning föreslås till Wästbygg Projektutveckling AB och SMÅA AB (nedan kallade Bolagen) för ca 125 nya bostäder vardera och till Skolfastigheter i Stockholm AB (nedan kallad SISAB) för en F-9-grundskola för ca 900 elever. Markanvisningarna görs genom direktanvisning. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Lönsamheten bedöms inte för de enskilda etapperna utan för Årstafältet som helhet. Enligt det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältetsprojektet från 2015-11-30 ger projektet ett överskott.

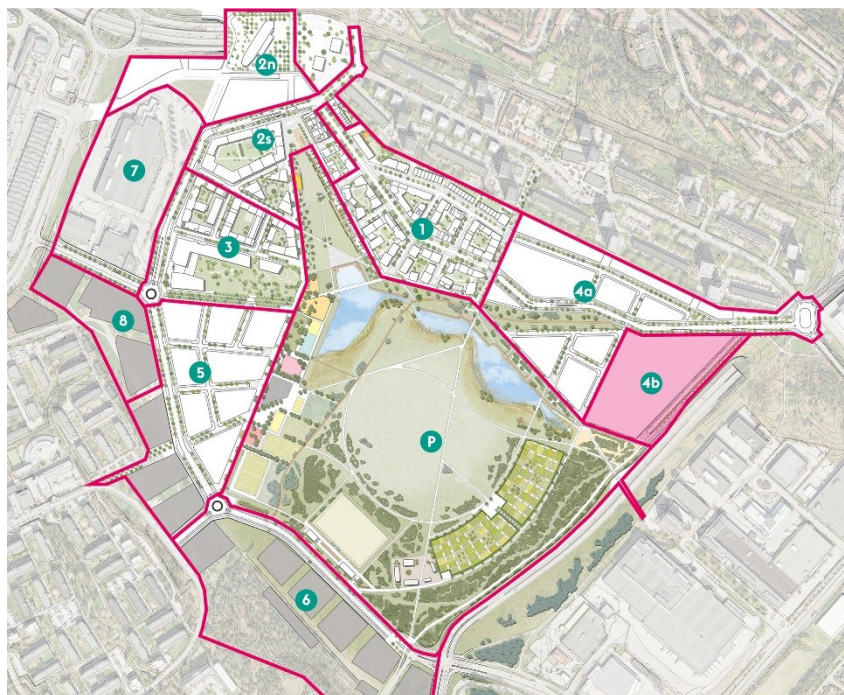
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningarna

På Årstafältet förbereds och planeras för ca 6 000 bostäder, tre grundskolor, flera förskolor och en stor park med olika typer av grönska och aktiviteter. Genom bebyggelsen på Årstafältet knyts Årsta ihop med Östberga. Utbyggnadstakten är i genomsnitt ca 600 lägenheter per år. Årstafältet beräknas vara fullt utbyggt runt år 2030.

Detaljplanerna för den första bebyggelseetappen (ca 1 000 bostäder) och parken vann laga kraft i maj 2017. Genomförandet av den första etappen inklusive dagvattendammar, koloniområdet och delar av parken är igång. Planarbete pågår för etapp 2 (bostäder och handel), etapp 3 (bostäder, skola och idrottshall) och etapp 4a (bostäder och en förskola med 16 avdelningar).

Illustrationen nedan visar etappindelningen på Årstafältet. Etapp 4b som markanvisningarna i detta ärende gäller, är rosamarkerat.



Ett viktigt mål med Årstadafältetsprojektet är stor variation, såväl i utformning av kvarter och hus som i upplåtelseformer. I etapp 4b föreslås enbart hyresrätter men på Årstadafältet som helhet är fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter relativt jämn.

Årstadafältetsprojektet har tillsammans med utbildnings- och stadsdelsförvaltningen gjort bedömningen att det behövs tre grundskolor i den nya stadsdelen. Skolan i etapp 4b blir den andra som byggs, den första byggs i etapp 3.

I Årstadafältets etapp 2 södra planeras för en eventuell entré till den framtida tunnelbanestationen. På den tomt där entrén planeras har Bolagen fått markanvisningar. För att möjliggöra fortsatt planering och projektering av stationsentrén kommer staden att förlänga Bolagens markanvisningar efter avslutat planarbete, istället för att teckna överenskommelse om exploatering. Som kompensation för att Bolagens projekt i etapp 2 senareläggs föreslår staden nu ytterligare markanvisningar till Bolagen i etapp 4b.

Wästbygg Projektutveckling AB och SMÅÅ AB har sedan 2011 fått markanvisningar för totalt 420 bostäder (varav 320 hyresrätter) respektive 544 bostäder (inga hyresrätter) vilket motsvarar 0,82% respektive 1,06% av markanvisningarna under perioden.

Området som omfattar etapp 4b är idag planlagt som park genom detaljplan Dp 93045, Årstafältet m.m.

Tidigare beslut

2007-08-23 beslutade exploateringsnämnden att påbörja utredningar och planläggning för en ny stadsdel på Årstafältet.

2010-09-27 fattade kommunfullmäktige det första inriktningsbeslutet, vilket därefter reviderats och kompletterats två gånger, 2012-10-15 och 2015-11-30. Inriktningsbeslutet med dess revideringar omfattar, liksom utredningsbeslutet, Årstafältets samtliga etapper.

Markanvisningarna

De markanvisningar som föreslås i detta ärende omfattar totalt ca 250 bostäder och en grundskola för ca 900 elever.

Markanvisningarna är inte platsbundna inom området utan kommer att specificeras i planarbetet. Markanvisningarna i detta beslut omfattar alla byggrätter inom etapp 4b.

Kontoret kommer att teckna markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande. Markanvisningarna gäller i två år från nämndens beslut. Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Avfallshanteringen för fastigheterna i Årstafältsprojektet, inkl. etapp 4b, kommer att ske via en stationär sopsugsanläggning.

Wästbygg Projektutveckling AB och SMÅA AB

Bolagen föreslås få markanvisningar för ca 125 lägenheter vardera i flerbostadshus. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Bilparkering ska lösas inom den egna fastigheten i underjordsgarage. Det lägesspecifika parkeringstalet är 0,5 platser per lägenhet. Utifrån detta parkeringstal ska ett projektspecifikt och ett grönt parkeringstal tas fram enligt stadens riktlinjer. 2,5-4 cykelparkeringsplatser per lägenhet ska ordnas.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

SISAB föreslås få en markanvisning för att ta fram en detaljplan för en grundskola, F-9, med plats för ca 900 elever. Avsikten är att när detaljplanen är antagen ska en upphandling göras för att

utse en byggaktör som ska bygga och äga skolan för att sedan hyra ut den till staden. På det här sättet sänks investeringskostnaderna för staden vilket är i linje med målsättningarna i stadens finansierings- och investeringsstrategier.

Även SISAB föreslås få markanvisning genom direktanvisning. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Parkeringsstalet för skolan är 0 vilket innebär att inga parkeringsplatser anläggs inom kvartersmarken. Behovet av handikappparkering, lastplatser och angöringsplatser ska bedömas under planprocessen. Även behovet av cykelparkeringsplatser kommer att studeras i planarbetet.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken i etapp 4b kommer att upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för bostäder följer den taxa som har fastställts av kommunfullmäktige.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

All ekonomisk risk avseende bolagens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Stadens investeringsutgifter i etapp 4b beräknas till ca 80 mnkr och ingår i Årstafältsprojektets samlade investeringsbudget. Lönsamheten bedöms i detta tidiga skede för Årstafältsprojektet som helhet, inte för de enskilda etapperna. Enligt det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet ger projektet ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Samma mål gäller för etapp 4b som för Årstafältsprojektet som helhet. Dessa beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet. Kontoret anser att projekten i etapp 4b bidrar till att uppfylla målen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Enligt Årstafältsprojektets övergripande tidplan räknar staden med att bygga gator och annan infrastruktur för etapp 4b under åren 2022 till 2024. Byggaktörernas arbeten beräknas pågå åren 2023 till 2026. Första inflyttning i bostadshusen blir ca 2025-2026 och grundskolans verksamhet beräknas kunna starta tidigast höstterminen 2026.

Arbete med detaljplanen kommer att ske samordnat med SISAB och Bolagen och i nära samarbete med etapp 4a intill.

År 2021 beräknas detaljplanen antas, överenskommelse om exploatering tecknas med bolagen och genomförandebeslut fattas. Eftersom investeringsvolymen beräknas överstiga 50 mnkr ska beslutet fattas av kommunfullmäktige.

Risker och osäkerheter

Bebyggelse inom etapp 4b innebär inga ytterligare risker än de som beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet.

Kommunikation

Exploateringskontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret, utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets sammanfattande bedömning är att ärendet är ett viktigt led i genomförandet av Årstafältsprojektet.

Slut