

Handläggare
Chris Goodall
08-508 265 08**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 och Enskede Gård 1:1 i Årsta till Fortis Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 och del av Enskede Gård 1:1 till Fortis Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Fortis Fastigheter AB, nedan kallat bolaget, har inkommit med en ansökan om markanvisning för att få bygga cirka 65 hyresrätter i två flerbostadshus längs med Sköntorpsvägen i Årsta.

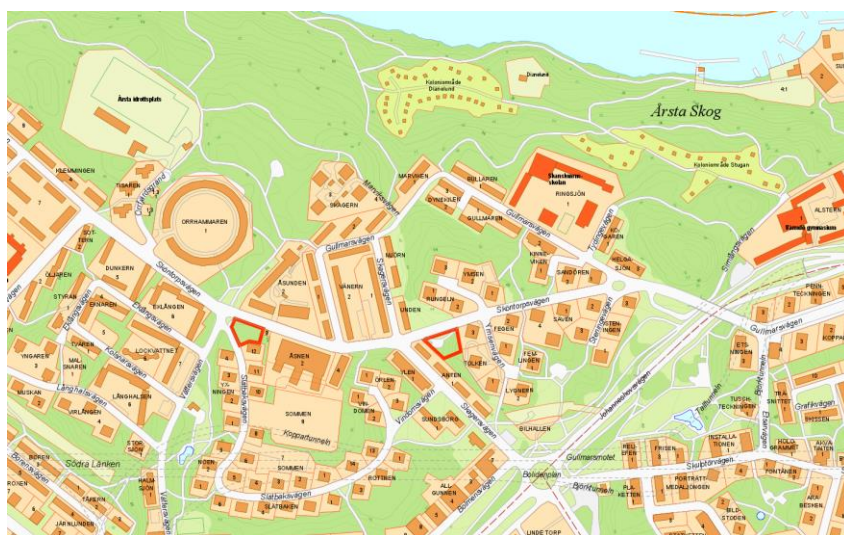
Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 08
Växel 08-508 276 00
chris.goodall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Förslaget tillskapar hyresrätter i ett kollektivtrafikhärlä samtidigt som det bidrar till stadens mål om att markanvisa 10 000 lägenheter under 2020.

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 65 lägenheter vid två platser längs med Sköntorpsvägen i stadsdelen Årsta, se figur 1 nedan.



Under de senaste tre åren har flertalet byggbolag visat intresse för markområdena och inkommit med markanvisningsansökningar, se nedan:

- Stockholmshem och Heba fastigheter 100 hyresrätter (2017)
- Wallenstam, 100 hyresrätter (2019)
- Einar Mattsson, 80 hyresrätter (2019)
- Bergsundet Development, ospecificerat antal hyresrätter (2019)
- Fortis Fastigheter, 65 hyresrätter (2020)

Bolaget har redovisat ett genomtänkt förslag som tar hänsyn till platsens förutsättningar. Mellan de föreslagna markanvisningsområdena ligger bolagets tomträttsfastighet

Åsnen 2, där en skola är belägen med årskurs 4-9 samt en matvarubutik med bostäder ovanpå. Under bolagets fastighet finns ett underjordiskt parkeringsgarage med ett överskott av parkeringsplatser. Genom att tilldela bolaget aktuell markanvisning kan parkeringsbehovet lösas inom Åsnen 2 och därmed behöver inga nya parkeringsgarage byggas. Bolaget föreslås mot denna bakgrund få en markanvisning genom direktanvisning inom områdena.

Erfarenhetsmässigt är bolaget en stabil aktör med god ekonomi och seriös organisation. En ekonomisk kontroll har gjorts under 2019 som visar på god ekonomi. Bolaget anstränger sig för att nå stadens mål och hanterar byggskedet på ett bra sätt. Bolaget har en bra hållbarhetsprofil samt bidrar till god arkitektur och stadsbyggnad.

Bolaget har under de senaste 11 åren fått fyra markanvisningar om totalt 365 lägenheter.

För områdena gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för allmänna ändamål. Området i väst består huvudsakligen av en bergsknalle intill punkthusbebyggelse och bolagets fastighet Åsnen 2. Området i öst ligger mellan lamell- och punkthusbebyggelse uppförda på 50-talet och består av en gräsyta med parkbänkar och flertalet träd.

Befintlig bebyggelse i området är varierande med lamellhus i 3-4 våningar och punkthus i 4-9 våningar, byggt på 40- och 50-talet, samt inslag av bebyggelse från 90-talet fram tills idag.

I stadsdelen Årsta är cirka 70 % av bostäderna bostadsrätter och cirka 30 % hyresrätter varav hälften tillhör allmännyttan. Generellt i stadsdelen finns det brist på små (1 rum och kök) och stora lägenheter (4+ rum och kök).

Pågående projekt i stadsdelen

2016-02-04 anvisade exploateringsnämnden mark för cirka 70 bostäder på Tavelsjövägen inom fastigheterna Siljan 5 och Årsta 1:1 till Besqab Projekt och Fastigheter AB. Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2020-03-23.

2016-06-09 anvisade exploateringsnämnden mark för bostäder på Svärdlångsvägen inom fastigheterna Marman 2, Marman 8 och Marman 10 till AB Familjebostäder. I samma ärende anvisades

mark för bostäder inom fastigheten Marman 6 till KIAB Årsta AB och mark för bostäder inom fastigheten Marman 7 till Mats Modén Development AB. Ärendet omfattade cirka 400 bostäder varav cirka 200 var på privatägd mark. Start-PM har ännu inte tagits för detta projekt.

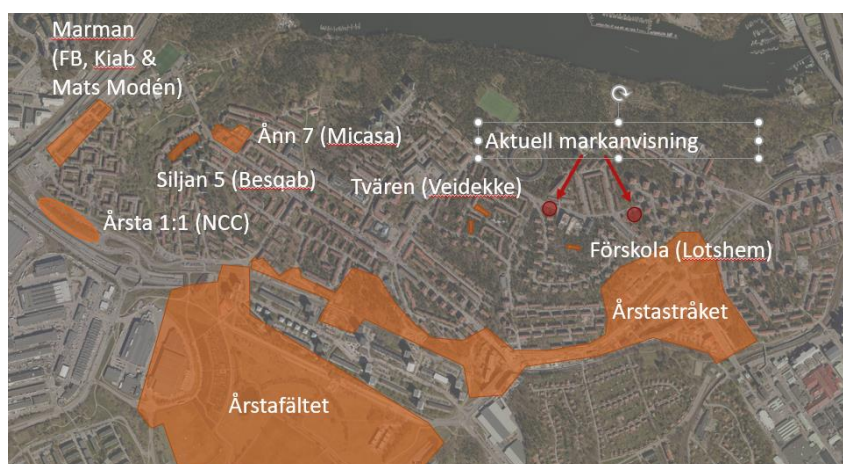
2017-08-24 anvisade exploateringsnämnden mark för vård- och omsorgsboende, seniorbostäder och förskola vid Årstavägen inom fastigheterna Ånn 7 och Årsta 1:1 till Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Samråd planeras för detaljplaneförslaget under december 2020.

2020-04-23 anvisade exploateringsnämnden mark för en förskola inom fastigheten Sommen 9 till Lotskem Samhällsutveckling AB.

2020-04-23 anvisade exploateringsnämnden mark för kontor inom fastigheten Årsta 1:1 till NCC Property Development AB.

Sydöst om området planeras cirka 6000 bostäder och kontor inom projektet för Årstafältet.

Årstastråket planeras och byggs med ca 3 000 bostäder, förskolor, grundskola, idrottshall och kontor.



Figur 2: Pågående projekt i stadsdelen

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 65 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas

med hyresrätt. Den västra bebyggelsen ska ha lokaler i bottenvåningen.

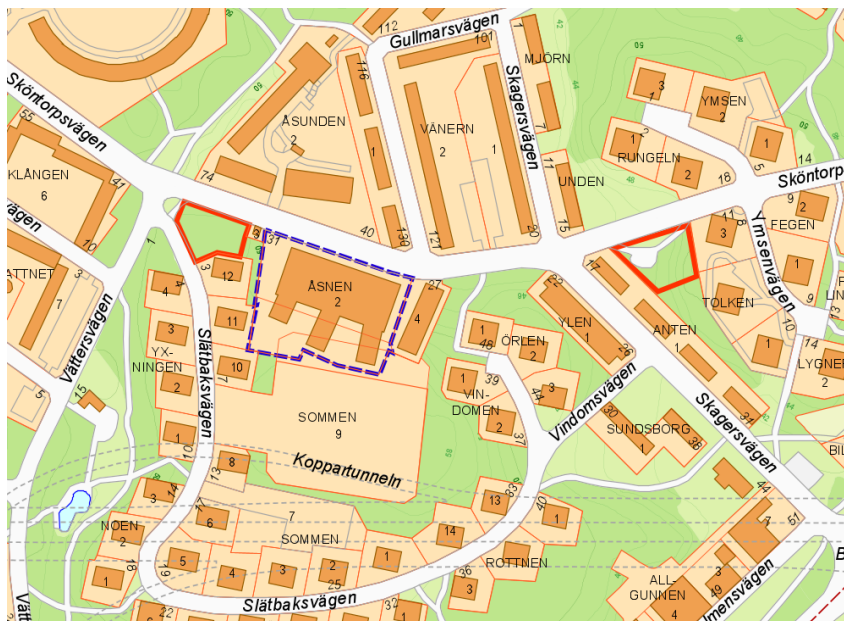


Figur 3: Markanvisningsområden

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Bilparkering ska lösas inom bolagets tomträttsfastighet Åsnen 2 där det finns ett underjordiskt garage med outnyttjade parkeringsplatser, se figur 4.



Figur 4: Markanvisningsområden (i rött) och Åsnen 2 (i blått) med outnyttjade parkeringsplatser.

Expertrådet har godkänt ärendet 2020-12-10 (dnr E2020 04769).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Eventuellt behöver en busshållplats flyttas och en elledning läggas om. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 65 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 3440 lägenheter i hyresrätt

Projektet bidrar till målen om 10 000 markanvisade lägenheter och 5000 markanvisade hyresrätter under 2020. Projektet främjar ett ökat cyklande och beaktar behovet av cykelparkeringar. Projektet ligger i ett bra kollektivtrafikläge, då det finns en busshållplats precis intill bägge markanvisningsområdena. Gullmarsplan station med tunnelbana, tvärbanan och en bussterminal ligger cirka 1 km bort.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen redovisas nedan:

Trafikbuller

Buller från Sköntorpsvägen orsakar bullernivåer upp till 65 dBA.

Markföroreningar

Enligt uppgifter från miljödata ska det inte finnas några fyllnadsmassor inom området men det kan ändå inte uteslutas. I närheten av markanvisningsområden finns tre så kallade tillsynsobjekt, där föreoreningar påträffats/kan finnas. Förekomst av markföroreningar måste utredas vidare då det bland annat finns en bilverkstd, grafisk industri och kemtvätt i närheten som kan ha förorenat marken.

Rekreativa värden

Området i öst

Markanvisningsområdet i öst utgörs till stora delar av släntade gräsytor och en planare gräsyta med ett antal sittplatser samt en sandlåda. Det finns flertalet träd som skuggar platsen samtidigt som gräsytan är nedsänkt i förhållande till Sköntorpsvägen.

Stads- och landskapsbild

Området i öst

Föreslagen bebyggelse knyter an till de befintliga punkthusen uppe på berget. Placering i förhållande till den befintliga bebyggelsestrukturen behöver noggrant beaktas under det fortsatta arbetet. I den mån det är möjligt bör de tallar som finns i

den östra delen av markområdet bevaras samtidigt som det kan bli aktuellt med nyplantering av tall.

Området i väst

Om delar av berget sprängs bort kommer det påverka stads- och landskapsbilden i området. Kontoret anser dock att den föreslagna bebyggelsen kan bidra till att skapa ett mer levande gaturum med lokaler i bottenvåningen och fler folk i rörelse.

Ekologiska värden

Området i öst

Enligt den naturvärdesutredning som togs fram under 2020 har området ett påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3. Spridningsvägar söderut från den angränsande Årstaskogen, tillika ESBO-område (ekologiskt särskilt betydelsefullt), kan eventuellt påverkas något. Området är en del av ett habitatnätverket för groddjur. Någon tall kommer antagligen att påverkas eller behöva fällas vilket kan påverka habitatnätverket för barrskogsfåglar. Flertalet björkar av mindre värde finns inom området.

Kulturmiljö

Området i öst

Angränsande fastigheter har kulturhistorisk klassifisering gul - bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och av visst kulturhistoriskt värde. Föreslagen bebyggelse knyter an till de befintliga punkthusen, dess struktur, volym och skala. Angränsande lamellhus, söder om området, har kulturhistorisk klassifisering grön - bebyggelse som är särskilt betydelsefull.

Området i väst

Angränsande fastigheter har kulturhistorisk klassifisering gul - bebyggelse av positiv betydelse för stadsbilden och av visst kulturhistoriskt värde. Det är viktigt att fastigheten söder om projektet inte förlorar sin fristående karaktär.

Stockholms grön och blåstruktur

Stockholms grön- och blåstruktur påverkas inte i nämnvärd grad men spridningsvägar söderut från entrén till angränsande Årstaskog och dess barriäreffekt behöver dock beaktas.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på:

- Fornlämningar

- Luftkvalitet
- Dagvatten
- Grundvatten och markförhållanden
- Risk för översvämning vid skyfall
- Risk för översvämning på grund av höga vattennivå
- Skyddsavstånd – miljöfarliga verksamheter
- Skyddsavstånd – luftburen kraftledning
- Kollektiva kommunikationer
- Skyddsavstånd – transport av farligt gods

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det östra området som föreslås tas i anspråk är en grön yta om cirka 1500 kvm med delvis höga naturvärden. Ytan i väst har lägre naturvärden. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Området i väst som föreslås anvisas är kuperat och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen. Området i öst har mycket små terrängskillnader.

Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Det östra markanvisningsområdet är en gräsyta som idag kan nyttjas av barnen i området som lekyta. Avsikten är att nuvarande funktioner såsom parkbänkar och sandlådan ska finnas kvar inom eller i anslutning till det markanvisade området. Det finns potential att förbättra platsen när det gäller lek och

rekreationsvärden. Detta kommer att utredas under planprocessen. Både lekplatserna Steningeparken och Vättersdälden ligger cirka 250 meter från markanvisningsområdena.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat kontoret att de inte ser något behov av nya skolor eller förskolor i området.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Årsta-Enskede-Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 6 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Det finns inga stora risker. Markanvisningsområdet i väst ligger i anslutning till en nätstation men bedömningen är att den kan vara kvar. Markanvisningsområdet består av berg men

bergsprängningen kommer att vara begränsad då inte finns behov av ett parkeringsgarage.

Markanvisningsområdet i öst ligger i ett grönt område där bebyggelsen kommer att behöva anpassa sig till landskapet med hänsyn till de ekologiska värden som finns.

Det finns små osäkerheter kopplat till trafikbuller och eventuella markföroreningar men dessa bedöms inte kunna påverka projektet i nämnvärd grad. Utöver det finns det inga andra kända risker i dagsläget.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positiv till förslaget.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Årsta-Enskede-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av hyreslägenheter i Årsta i ett bra kommunikationsläge med bra tillgång till service och natur.

Den mark som anvisas är idag parkmark. Bebyggelsen behöver anpassa sig till det omkringliggande landskapet. Träden bevaras i största möjliga mån. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Slut