



Rebecca Westring
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 12
rebecca.westring@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-10-20

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten
Årsta 1:1 i stadsutvecklingsområdet Årstafältet
etapp 1, till AB Svenska Bostäder, Stockholms
Kooperativa Bostadsförening, Einar Mattsson
Projekt AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB,
Byggnads AB Abacus och Järntorget Bostad AB,
Maxera Bostad AB, Ikano Bostad AB, HSB Bostad
AB, NCC Boende AB, Ebab AB och Negroni
Management AB samt Veidekke Bostad AB.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till AB Svenska Bostäder.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till Einar Mattsson Projekt AB.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till Byggnadsfirman Erik Wallin AB.
5. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till Byggnads AB Abacus och Järntorget AB.
6. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till Maxera Bostad AB.
7. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till Ikano Bostad AB.



8. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till HSB Bostad AB.
9. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till NCC Boende AB.
10. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till Ebab AB och Negroni Management AB.
11. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till Veidekke Bostad AB.
12. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Stadsutvecklingsområdet Årstafältet rymmer ca 4 000 bostäder som ger plats för ca 10 000 nya invånare i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till rekreation och service. Projektet överensstämmer helt med stadens övergripande mål för stadsplaneringen – Vision 2030. Årstafältet blir en del i den sammanhängande stadsbygd mellan Liljeholmen och Hammarby Sjöstad som växer fram och utgör innerstadens utvidgning söderut.

Detta markanvisningsärende är det första i projektet och avser den första bebyggelseetappen som omfattar två detaljplaner. Start-PM för dessa detaljplaner behandlas av stadsbyggnadsnämnden parallellt med detta ärende (2011-10-20). Etappen som helhet omfattar ca 835 st lägenheter varav 130 studentlägenheter och 210 hyresrätter. Övriga lägenheter i etappen, 495 st, föreslås bli bostadsrätt/äganderätt. En förskola ingår också i denna etapp. Det är 12 olika byggherrar som nu föreslås markanvisning.

En markanvisningstävling har hållits för två av etappens kvarter. Resultatet av tävlingen har utgjort grunden för resterande bostadsrättsbebyggelse där markanvisning på lika villkor som för vinnarna erbjudits till de företag som efter vinnaren i tävlingen lämnat de högsta buden för flerfamiljskvarteret. De högsta

anbuden som följt tävlingsförutsättningarna är 11 055 kr/kvm ljus BTA för fler-familjskvarteret och 13 100 kr/kvm ljus BTA för stadsradhusen.

Expertrådet har godkänt ärendet 2011-09-21 (dnr E2011-384-1357 samt E2011-383-1358).

Bakgrund

Ett program för en ny stadsdel och en omdaning av parken på Årstafältet har tagits fram och samråd hölls tidigt under våren 2010. Programmet är en bearbetning av det vinnande förslaget Arkipelag efter en internationell arkitekttävling som hölls under 2008. I enlighet med programmet och stadsbyggnadsnämndens ställningstagande efter samrådet har detaljplanearbetet för parken påbörjats i maj 2011. Detta markanvisningsärende är det första i projektet och avser den första byggelseetappen som omfattar två detaljplaner. Start-PM för dessa detaljplaner behandlas av stadsbyggnadsnämnden parallellt med detta ärende (2011-10-20). Etappen omfattar ca 835 lägenheter, lokaler och en förskola.

Det senaste beslutet i exploateringsnämnden i detta ärende var inriktningsbeslutet (2010-03-25) som togs i samband med programsamrådet (KF 2010-09-27). Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden i projektet blir vid markanvisning av etapp 2 – preliminärt under andra kvartalet år 2012. I samband med det ärendet lämnar kontoret en lägesredovisning för hela projektets ekonomi och genomförande.

Utbyggnadsförslag

Stadsutvecklingsområdet Årstafältet omfattar i sin helhet ca 4 000 nya bostäder och lokaler för service och handel. Utbyggnaden kommer att påbörjas i den norra delen av området mot Valla Gärde med närhet till tvärbanan och gångstråket mot Årsta torg. Den första etappen omfattar ca 835 lägenheter och 12 olika bolag föreslås markanvisning i detta ärende. I den första etappen ingår även lokaler för service och en förskola.

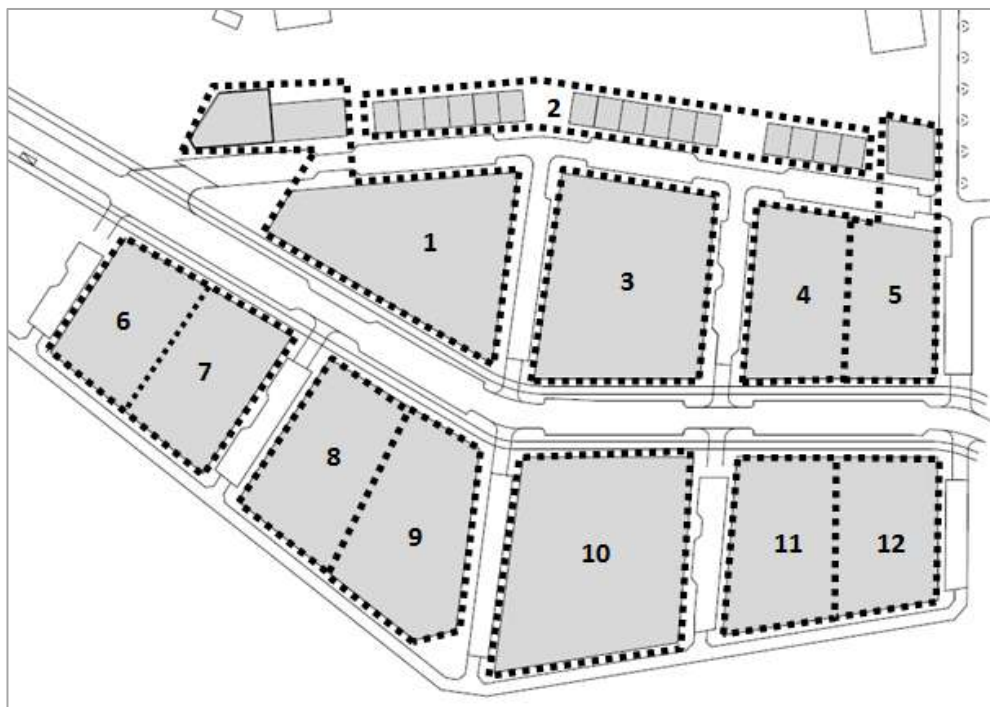


Översiktsbild över stadsutvecklingsområdet med den första etappen inringad.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Markanvisning för hyresrätt upplåts med tomträtt, för bostadsrätt/äganderätt ska marken säljas. Försäljningspriset för radhuskvarteret är 13 100 kr/kvm ljus BTA och 11 055 kr/kvm ljus BTA i övriga kvarter. Värde-
tidpunkten är 2011-08-01. Expertrådet har godkänt ärendet 2011-09-21 (Dnr E2011-384-1357 samt E2011-383-1358).

Kontoret har genomfört en markanvisningstävling under sommaren för två av etappens delområden och marken föreslås säljas till de högstbjudande för vart och ett av dessa områden. Resultatet av tävlingen har utgjort grunden för resterande bostadsrättsbebyggelse, där markanvisning på lika villkor som för vinnarna erbjudits till de företag som efter vinnaren i tävlingen lämnat de högsta buden för flerfamiljskvarteret. Markanvisningarna inom etappen är fördelade på 12 olika områden som framgår av kartskissen nedan. En förskola planeras i kvarter nr 3.



Etappens delområden. Delområde 2 och 10 var de kvarter som ingick i markanvisningstävlingen.

Ett delkvarter föreslås anvisas till HSB Bostad AB på lika villkor som för övriga företag. HSB Bostad AB var ett av de bolag som hade markanvisning i det tidigare projektet som endast omfattade Årstalänken. Svenska Bostäder är också ett av de bolag som hade markanvisning i projektet Årstalänken. En sammanställning över förslaget till markanvisning fördelat på de tolv olika byggherrarna finns i tabellen på nästa sida. Områdesnummer framgår av kartskissen ovan.

Upplåtelseform	Område (nr)	Bolag	Antal lgh
Hyresrätt	1	Svenska Bostäder (varav 130 studentlägenheter)	200
	3	Stockholms Kooperativa Bostadsförening	90
	5	Einar Mattsson Projekt AB	50
Bostadsrätt	2	Veidekke Bostad AB (anbudsvinnare radhus)	15
	4	Ebab AB och Negroni Management AB	50
	6	Byggnads AB Abacus	50
	7	Järntorget Bostad AB	50
	8	HSB Bostad	60
	9	NCC Boende AB	60
	10	Byggnadsfirman Erik Wallin AB (anbudsvinnare)	90
	11	Maxera Bostad AB	60
	12	Ikano Bostad AB	60
Summa			835

Tabell, förslag till markanvisning.

I markanvisningstävlingen lämnade totalt 29 bolag in anbud som följer tävlingens förutsättningar. För delområde 2 som avser ca 15 st stadsradhuslägenheter med garage under mark inkom 18 anbud och för delområde 10 som omfattar ca 90 st lägenheter i flerfamiljshus inkom 28 st anbud. Se tabellen nedan.

I förutsättningarna ingår förutom undermarksgarage inom fastigheten att projektets utformning kan komma att prövas med parallella arkitektuppdrag.

Utformningen av den yttre miljön och bebyggelsen ska vara av hög arkitektonisk kvalitet. Längs huvudgatan och mot parken ska takhöjden i bottenvåningen vara förhöjd för att möjliggöra utåtriktad verksamhet som handel och service.

Kostnader för hantering av eventuella markföroreningar ingår inte exploatörens ansvar.

Delområde 2		Delområde 10			
Nr	Anbud (kr/kvm)	Nr	Anbud (kr/kvm)	Nr	Anbud (kr/kvm)
1	13 100	1	11 055	19	9 100
2	12 525	2	11 001	20	8 850
3	11 250	2	11 001	21	8 500
4	11 166,60	4	11 000	22	7 600
5	11 102	4	11 000	23	7 400
6	11 055	6	10 750	24	7 200
7	11 100	6	10 750	25	6 000
8	10 000	8	10 650	25	6 000
9	9 765	9	10 505	25	6 000
10	9 500	10	10 225	28	5 500
11	9 250	11	10 200		
12	9 050	12	10 166,60		
13	9 000	13	10 102		
14	7 600	14	10 100		
15	7 500	14	10 100		
16	7 200	16	10 050		
16	7 200	17	10 000		
18	6 000	18	9 500		

De bolag som föreslås markanvisning för hyresrätt är Svenska Bostäder, Einar Mattsson och Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB). De senaste två åren har Svenska Bostäder erhållit markanvisning om totalt 422 lägenheter, Einar Mattsson totalt 80 lägenheter och SKB har inte fått någon markanvisning under perioden.

Svenska Bostäder ska enligt förslaget uppföra ca 130 studentlägenheter och ca 70 hyresrätter, SKB ska inom sitt kvarter inrymma en förskola utöver de ca 90 hyresrättslägenheter som markanvisningen omfattar. Markanvisningen till Einar Mattsson omfattar ca 50 hyreslägenheter i ett kvarter som delas med en annan byggherre.

Genomförande och tidplan

Stadsdelen Årstafältet kommer att utvecklas över lång tid. Kontoret bedömer att området kommer att vara färdigbyggt omkring år 2030. För denna första bebyggelseetapp kommer planarbetet pågå i ca 18 månader och nya etapper kommer att påbörjas löpande.

De första arbeten som sker på plats är stadens iordningställande av den infrastruktur som krävs, hit hör exempelvis grundförstärkning av den kommande gatumarken och ledningsomläggningar. Först därefter kan bolagen påbörja sina arbeten inom den nya kvartersmarken. Mot bakgrund av detta bedöms inflyttning i den nya stadsdelen att kunna ske tidigast i slutet av år 2016.

Exploateringsnämnden kommer vid ett flertal tillfällen framöver att behandla markanvisningsärenden för kommande etapper inom projektet. Ett första delgenomförandebeslut beräknas kunna behandlas av nämnden det första kvartalet år 2013.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomi i projektet har redovisats för nämnden i tidigare tjänsteutlåtande, inriktningsbeslut (2010-03-25). Stadens investeringar är omfattande och uppgår till ca 3 600 mnkr. Staden får inkomster genom tomträttsupplåtelser och markförsäljning och kontoret bedömer att projektet ger ett mindre överskott till staden. I samband med markanvisning av etapp 2, preliminärt under andra kvartalet 2012, lämnar kontoret också en lägesredovisning för hela projektets ekonomi och genomförande.

Stadsutveckling och måluppfyllelse

Den nya stadsdelen kommer att ge plats för ca 10 000 nya invånare i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till rekreation och service. Projektet överensstämmer helt med stadens övergripande mål för stadsplaneringen – Vision 2030. Årstafältet blir en del i den sammanhängande stadsbygd mellan Liljeholmen och Hammarby Sjöstad som växer fram och utgör innerstadens utvidgning söderut.



Detaljplanearbetet som nu påbörjas för denna första bebyggelseetapp är bara en del av allt utredningsarbete som pågår för att förverkliga projektet. Exempel på utredningar som pågår och fördjupas är trafikutredningar, dagvattenutredning, naturmiljöinventering, framtagande av systemhandling för allmän platsmark och utredning av en möjlig sträckning av tvärbanan in i stadsdelen mot Östberga. Arbetet med en omdaning av parken för att den ska bli bättre anpassad till de nya förutsättningarna pågår också.

Samråd och information till andra förvaltningar

Ett program för stadsdelen har tagits fram och samråd hölls våren 2010. Ett stort antal förvaltningar och nämnder har yttrat sig över förslaget under samrådstiden. I det utredningsarbete som nu bedrivs deltar de berörda fackförvaltningarna och stadsdelsförvaltningens synpunkter tas också in i arbetet löpande.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Markanvisning för den första bebyggelseetappen är ett viktigt steg i förverkligandet av en ny stadsdel på Årstafältet. Tillsammans med de 12 byggföretag som i detta ärende föreslås erhålla markanvisning kan arbetet med att utforma stadsdelens bebyggelse ta fart.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal i enlighet med förslaget i detta tjänsteutlåtande.

Slut