

**Handläggare**  
David Segerlund  
08-508 876 05**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-02-01

## **Markanvisning för bostäder och handel inom fastigheten Årsta 1:1 m.fl. i stadsdelen Årsta, till Midroc Property Development AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och handel inom fastigheterna Årsta 1:1, Postgården 1, Postgården 2 och Postgården 7 till Midroc Property Development AB

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefBritta Eliasson  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Med detta ärende föreslås Midroc Property Development AB, nedan Bolaget, få en markanvisning omfattande ca 300-500 lägenheter och ca 2 500 kvm BTA handel, inom Årstafältet, etapp 2 norra. Kvarteret har tidigare anvisats till Stockholm parkering AB som i samförstånd med Bolaget utvecklat ett förslag för kvarteret. Stadens investeringsutgifter har hanterats genom reviderat inriktningsbeslut för hela Årstafältsprojektet, vilket

fastställdes av KF 2015-11-30. Avstämning har skett med stadsledningskontoret i samband med det reviderade inriktningsbeslutet.

Försäljningsinkomster genom denna markanvisning beräknas till ca 229 mnkr. Expertrådet har behandlat ärendet 2017-11-30 (dnr E2017-00817).

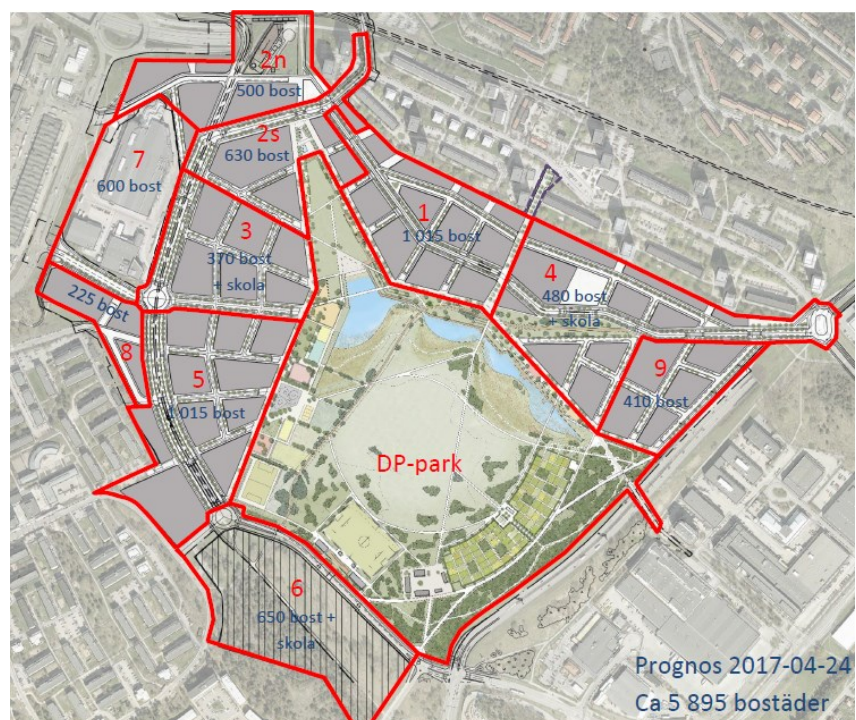
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen som för närvarande pågår.

## Bakgrund till markanvisningen

Planeringen av en ny stadsdel på Årstafältet har pågått sedan 2007. Projektet syftar till att skapa ca 6 000 nya bostäder för 12 000 invånare i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service.

Stadsdelens första detaljplaner vann laga kraft under våren 2017, detaljplanen för parken och för bebyggelseetapp 1.

Detaljplanearbete pågår för tre ytterligare bebyggelseetapper; etapp 2 södra, etapp 2 norra och etapp 3. I etapp 4 har markanvisning skett men planläggning har ännu inte påbörjats, planbeställning har gjorts genom beslut i exploateringsnämnden 2017-11-09.



Karta över Årstafältet med etappindelning och bostadsprognos.

Sedan 2013 är markområdet som är föremål för denna markanvisning, markanvisat till Stockholm parkering AB för parkeringsgarage. Stockholm parkerings markanvisningsavtal innehåller ett medgivande om påbyggnation. Bolaget har tillsammans med Stockholm parkering tagit fram förslag på kvarterets utformning, innehållande bostäder, kontor, parkering och handel. Förslaget har varit på samråd som en del av detaljplanen för Årstafältet, etapp 2.

Efter samrådet konstaterades att etapp 2 i sin norra del, med närhet till Södra länken, bensinstationer, industri, farligt gods och komplex ledningsinfrastruktur samt osäkerheten kring läge för det då planerade stickspåret från tvärbanan, var så komplicerad att den måste brytas ut för att inte bromsa etappens södra del. Planarbetet bedrivs därför i två delar, etapp 2 norra och etapp 2 södra. Denna markanvisning ingår i etapp 2 norra.

Bolaget har under de senaste sju åren fått två markanvisningar om totalt 130 lägenheter, varav 65 lägenheter utgör en tidigare markanvisning för hyresrätter inom Årstafältet, etapp 2 södra.

### **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden beslutade 2007-08-23 att påbörja utredningar och planläggning för en ny stadsdel på Årstafältet. Vid två tillfällen därefter har lägesredovisningar godkänts i exploateringsnämnden 2008-05-19 och 2009-05-14.

KF fattade 2010-09-27 det första inriktningsbeslutet, vilket därefter reviderats och kompletterats två gånger 2012-10-15 och 2015-11-30, det senare nedan kallat det reviderade investeringsbeslutet. Inriktningsbeslutet med dess revideringar omfattar, liksom utredningsbeslutet, alla etapper.

### **Fördelning av bostadsrätter och hyresrätter**

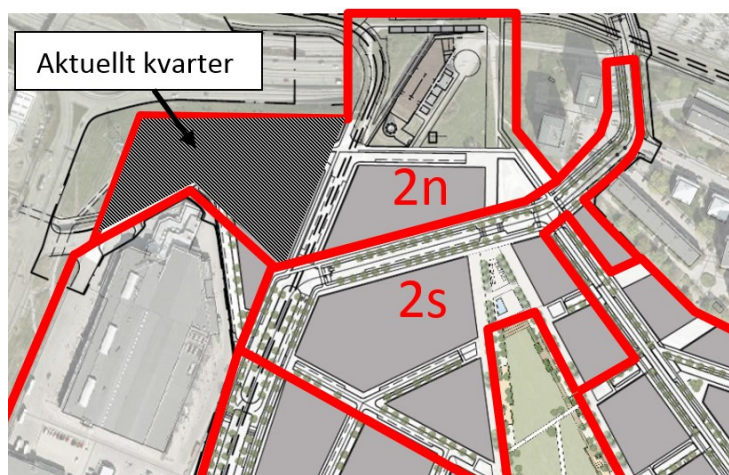
För Årstafältet finns en ambition om jämn fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter, vilket också är en förutsättning i kalkylen för det reviderade inriktningsbeslutet. Inom respektive etapp kan det dock finnas avvikelser från fördelningen. I etapp 2 norra är 200 bostäder redan markanvisade för bostadsrätter. I aktuellt kvarter kommer det sannolikt bli en övervikt av hyresrätter, vilket i så fall skulle innebära övervikt av hyresrätter för etappen som helhet.

## Markanvisning

Detta ärende omfattar förslag till markanvisning för 300-500 bostäder samt ca 2 500 kvm handel till Bolaget. Av projektets totala bostadsyta ska minst 50 procent upplåtas med hyresrätt och minst 25 procent ska upplåtas med bostadsrätt, resterande andel står Bolaget fritt att besluta om upplåtelseform.

Kontoret föreslår att marken som avser bostadsrätter eller handel ska överlåtas med äganderätt och bostäder upplåtna med hyresrätt ska upplåtas med tomträtt.

Området har tidigare markanvisats till Stockholm parkering av exploateringsnämnden 2013-10-17. Bolaget ska teckna särskilt avtal med Stockholm parkering kring projektets genomförande. Därtill kan tillkommande markanvisning avseende 8 000 kvm kontor komma att ske.



*Det markerade området inom etapp 2n föreslås anvisas till Midroc Property Development AB.*

Exploateringens utformning kommer inledningsvis studeras närmare i ett strukturarbete där etapp 2 norra och tilltänkt etapp 7 kommer att ingå. I strukturarbetet kommer gatu- och kvartersstruktur, samt byggnadsvolymer att studeras närmare. Detaljplanearbetet för etappen ska återupptas när strukturanalysen kommit så långt att så kan ske.



*Det markerade området utredningsområde för strukturanalys.*

Markanvisat område berör fyra fastigheter, Årsta 1:1 samt Postgården 2 och 7 som ägs av Stockholm stad och Postgården 1 som ägs av ICA Fastigheter AB. Staden har genom avtal med ICA medgivande om att markanvisa denna del av deras fastighet.

Parterna förutsätter att 3D-fastighetsbildning är möjlig för att möjliggöra separata fastigheter för överlåtelse respektive tomträttsupplåtelse av bostäder, handel och det redan markanvisade parkeringsgaraget samt eventuellt tillkommande kontor. Vidare planeras inom kvarteret Årstafältets sopsugsanläggning.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Marken ska i olika delar överlåtas med äganderätt respektive upplåtas med tomträtt.

För den del som överlåts ska Bolaget efter fastighetsbildning förvärva marken för 21 000 kr/kvm ljus BTA bostad och 7 700 kr per kvm BTA lokaler. Försäljningsinkomster genom denna markanvisning beräknas till ca 229 mnkr.

Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

## **Ekonomiska osäkerheter**

En sammanställning av ekonomiska osäkerheter har gjorts i det reviderade inriktningsbeslutet. Någon ytterligare bedömning av risker och osäkerheter görs därför inte i detta ärende.

## **Slutsats-ekonomi**

Tillägget som denna markanvisning utgör, jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet, en ökning av Stadens inkomster samtidigt som kostnaderna i stort sett är oförändrade. Detta innebär ett något bättre nettonuvärde för projektet som helhet.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Markanvisningen bidrar till att uppnå bostadsförsörjningsmålet. En närmare beskrivning av hur projektet uppfyller stadens mål beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet. Ingen ytterligare beskrivning av måluppfyllelsen görs därför inte i detta ärende.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Årstafältets utbyggnad har en översiktlig tidplan för de respektive etapperna. Utbyggnad av gator, ledningar och annan infrastruktur för etapp 2 norra (som denna markanvisning ingår i) beräknas pågå mellan 2019 och 2021. Successivt kan byggherrarna i etappen genomföra sina byggarbeten mellan 2020 och 2023.

Eventuell skedesindelning av etappen kan komma att innebära något års fördröjning innan Bolaget kan påbörja inflyttning i de nya bostäderna.

Arbete med detaljplanen pågår och kommer att ske samordnat med övriga byggherrar inom etappen under 2018.

Nästa beslutstillfälle infaller vid detaljplanens antagande, preliminärt 2018 då överenskommelse om exploatering ska tecknas med bolaget. I samband med det ska ett

genomförandebeslut fattas. Investeringsvolymen i detta beslut kommer att överstiga 50 mnkr, varför beslutet ska fattas av KF.

## Risker och osäkerheter

Risk och osäkerhet i projektet som helhet och för markanvisningen på denna plats är hanterad i tidigare beslut. För projektets genomförande finns i dagsläget framförallt följande risker:

- Partikel- och bullernivåer för kvarteret vilket kan innebära begränsningar för bostäderna,
- Överklaganden av detaljplanerna,
- Övåntade problem med grundläggning och grundvatten.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Övriga berörda förvaltningar är informerade bland annat genom de kontinuerliga träffar som hålls inom projektet två gånger per år. De viktigaste frågorna, förutom utformning av allmänna platser, är planering av skola och förskola så att tillräckligt antal platser planeras vid Årstafältets utbyggnad. I övriga kvarter inom etappen planerar staden för både skola och förskola.

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

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att komplettera markanvisningen i kvarteret till att, förutom parkeringsgarage, även innehålla bostäder och handel. Att kvarteret bidrar med hyresrätter inom etappen är också positivt.

## Slut