

Handläggare
Mattias Nilsson
08-508 265 85**Till**
Exploateringsnämnden
2018-12-10

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet med Einar Mattsson Projekt AB och AB Grundstenen 161913

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Årsta 1:1 till Einar Mattsson Projekt AB och AB Grundstenen 161913 med en försäljningsinkomst om cirka 124 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 85
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
mattias.nilsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

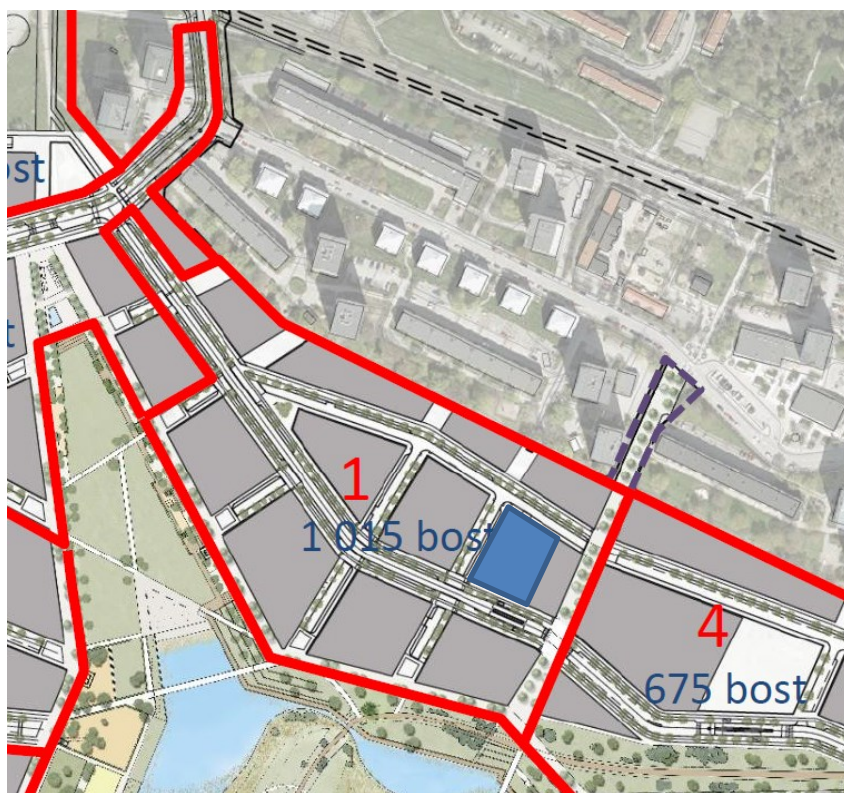
Sammanfattning

Försäljning av mark till Einar Mattsson Projekt AB och AB Grundstenen 161913 innebär att den enda fastighet som tidigare förblivit osold inom Årstafältets första etapp nu har en köpare. Därmed har all kvartersmark inom första etappen av Årstafältet nu en byggherre.

Stadens investeringsutgifter för Årstafältets första etapp påverkas inte av denna försäljning av mark. Investeringsutgifter har hanterats genom genomförandebeslut för etapp 1 av Årstafältet, samt reviderat inriktningsbeslut för hela Årstafältsprojektet, inkl etapp 1, vilket fastställdes av KF 2015-11-30.

Bakgrund till överenskommelsen

Planeringen för ny stadsdel på Årstafältet har pågått sedan det första utredningsbeslutet fattades 2007. Ett program för hela Årstafältsprojektet togs fram 2010 ihop med ett inriktningsbeslut för hela projektet. Därefter påbörjades planläggning av den första bebyggelseetappen. Planarbetet avslutades 2015 då detaljplan för etapp 1 antogs på kommunfullmäktige 2015-11-30. Ihop med att detaljplanen antogs fattades ett genomförandebeslut för etapp 1, samt ett reviderat inriktningsbeslut för hela projektet.



Etapp 1 av Årstafältet med den aktuella tomten markerad i blått

I genomförandebeslutet godkänner kommunfullmäktige att exploateringskontoret träffar överenskommelser om exploatering med sammanlagt åtta överenskommelser om exploatering, varav en med Ebab AB ihop med Negroni Management AB (blåmarkerade tomten i kartan). Avsikten var att Ebab och Negroni skulle presentera en samarbetspartner för att visa att

projektet hade en hållbar finansiering, men då detta aldrig skedde valde staden att avbryta samarbetet med Ebab och Negroni Management.

Utbyggnaden av Årstafältet har påbörjats under 2018, bl a genom flytt av koloniområde och grundförstärkningar inför utbyggnad av ledningar och vägar. Byggstart för de första bostäderna planeras under hösten 2019.

För att kunna genomföra utbyggnaden av bostäder på intilliggande tomt inom samma kvarter krävs att garage och garagenedfart anläggs gemensamt. Även kvarterets gård, som kommer att ligga ovanpå garaget, blir en gemensam anläggning mellan de båda fastigheterna inom kvarteret. I och med att byggstart är planerad inom ett år är det väsentligt att överenskommelse om exploatering tecknas med en byggherre inom det blåmarkerade området i kartbilden i god tid innan planerad byggstart.

Tidigare beslut

Som nämns i bakgrunden till överenskommelsen finns en gällande detaljplan för bostäder med lokaler i bottenplan, samt ett tillhörande genomförandebeslut. Detaljplanen vann laga kraft i maj 2017.

Överenskommelse om exploatering

Byggrätten i gällande detaljplan medger en utbyggnad av drygt 1 000 bostäder, tre förskolor (varav två i bottenplan på bostadshusen), samt lokaler i bottenplan. Inom den nu aktuella tomten (blåmarkerad i kartan) medger byggrätten ca 98 bostäder och lokaler i bottenplan.

Einar Mattsson Projekt AB tecknar, ihop med AB Grundstenen 161913, överenskommelse med staden om exploatering med överlåtelse av mark för att bygga bostadsrätter. AB Grundstenen 161913 är ett av Einar Mattsson helägt dotterbolag. Preliminär köpeskilling uppgår till ca 124 mnkr.

Priset för mark som överläts har satts genom en värdering som baseras på det pris som framkom i den markanvisningstävling som genomfördes under 2011 med indexuppräknings. Priset för bostäder i flerbostadshus är 16 900 kr/kvm ljus BTA per 2018-03-01. För lokaler är priset 4 500 kr/kvm ljus BTA per

2016-05-01. Priset regleras sedan för bostäder enligt Mäklarstatistikens index samt för lokaler enligt IPD (Svenskt fastighetsindex), butiker hela Storstockholm. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2018-12-06.

I samtliga överenskommelser om exploatering som tecknades inom etapp 1 förutsattes att en stationär sopsugsanläggning skulle byggas och överlåtas till fastighetsägarna respektive tomträttsinnehavarna. Överenskommelsen om sopsug reglerar bl a hur andelstalen i gemensamhetsanläggning för sopsug ska fördelas. Under våren 2018 fattade kommunfullmäktige ett beslut om att staden genom SVOA (Stockholm vatten och avfall AB) ska ta över huvudmannaskapet för sopsugsanläggningen på Årstafältet och andra stadsutvecklingsprojekt. I överenskommelsen med Einar Mattsson och AB Grundstenen finns därför ett krav att de ska ansluta sina hus till SVOAs sopsugsanläggning om/när staden och SVOA kommer överens om hur den påbörjade anläggningen ska överföras till SVOA.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Ekonomiska konsekvenser har beskrivits i genomförandebeslutet, samt det reviderade inriktningsbeslutet som fattades av kommunfullmäktige 2015-11-30.

Ekonomiska osäkerheter

Varken intäkter eller utgifter påverkas av att byggherre byts ut då Einar Mattson och Grundstenen genomför ny bebyggelse inom ramen för gällande detaljplan och dess byggrätt. Då ny bebyggelse ligger närmare i tiden att genomföras än när genomförandebeslutet fattades är osäkerheterna runt intäkterna lägre.

Slutsats-ekonomi

Genom att byggherre utses för denna fastighet säkerställs att staden får intäkter för försäljning av mark som kalkylerat.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Hur projektet uppfyller stadens mål har beskrivits i genomförandebeslutet, samt det reviderade inriktningsbeslutet som fattades av kommunfullmäktige 2015-11-30.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget ska följa den tidplan för ny bebyggelse inom etapp 1 av Årstafältet som staden upprättar. Första byggstart för byggherre inom etappen är preliminärt hösten 2019. För Einar Mattsson och Grundstenen är preliminär byggstart våren 2020.

Risker och osäkerheter

Överenskommelsen om exploatering innebär att staden inte behöver lösa genomförandeproblematik med gemensamma anläggningar mellan de båda fastigheterna inom kvarteret

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Genom denna överenskommelse om exploatering säkerställs att hela Årstafältets första etapp kan färdigställas i sin helhet och med budgeterade intäkter.

Slut