

Handläggare
Helena Insulander
08-508 265 13**Till**
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Veidekke Eiendom AB, Storstaden Stockholm Bostad AB och Fortis Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom delar av fastigheten Årsta 1:1 till Veidekke Eiendom AB, Storstaden Stockholm Bostad AB och Fortis Fastigheter AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 13
Växel 08-508 276 00
helena.insulander@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller markanvisning för två kvarter inom Årstafältsprojektets femte bebyggelseetapp, etapp 5 och möjliggör ca 185 nya bostäder. Kvarteren är de sista kvarteren inom etappen som nu markanvisas. Kvarterens läge framgår av bild 2. Byggaktörerna har valts genom direktanvisning.

- Kvarter 5F – Veidekke Eiendom AB, ca 100 bostadsrätter. Försäljning till marknadspris som överenskommes vid senare tillfälle.
- Kvarter 5G – Storstaden Stockholm AB och Fortis Fastigheter AB, ca 85 bostadsrätter. Försäljning till pris 17 000 kr/kvm ljus BTA för bostäder.



Bild 1. Kvartersindelningen inom etapp 5. Kvarter 5F och 5G föreslås markanvisas i och med detta beslut.

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

Bakgrund till markanvisningen

Årstafältet planeras som en helt ny stadsdel som kommer länka ihop Årsta med Östberga. Inom Årstafältsprojektet förbereds och planeras för ca 6 000 bostäder, ca 40 000 kvm kontor, tre grundskolor, flera förskolor och en stor park med olika typer av

grönska och aktiviteter. Årstafältet beräknas vara fullt utbyggt runt år 2032.

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 4 (bostäder, skola och en förskola med 16 avdelningar). Genomförandet av etapp 5 (totalt ca 950 bostäder) planeras pågå mellan år 2025 och 2030.

Ett viktigt mål med Årstafältsprojektet är stor variation, såväl i utformning av kvarter och hus som i upplåtelseformer. På Årstafältet som helhet kommer fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter att bli relativt jämn. Inom etapp 5 kommer fördelningen att bli ca 70 % bostadsrätter och 30 % hyresrätter.

Illustrationen på sidan 4 (bild 1) visar indelningen av projektet i detaljplaner. Detaljplanerna 2n, 2s och 3 kommer bli en gemensam utbyggnadsetapp och likaså detaljplanerna 4a och 4b. Etapp 5 som detta ärende gäller, är lilamarkerat.

Området som omfattar etapp 5 är planlagt för idrottsändamål, naturmark och park genom detaljplan Dp 93045. Platsen för etapp 5 används i nuläget bland annat av Årsta Golf AB. Det pågår arbete med att studera möjligheterna att fortsatt inrymma Årsta Golf inom Årstafältet.

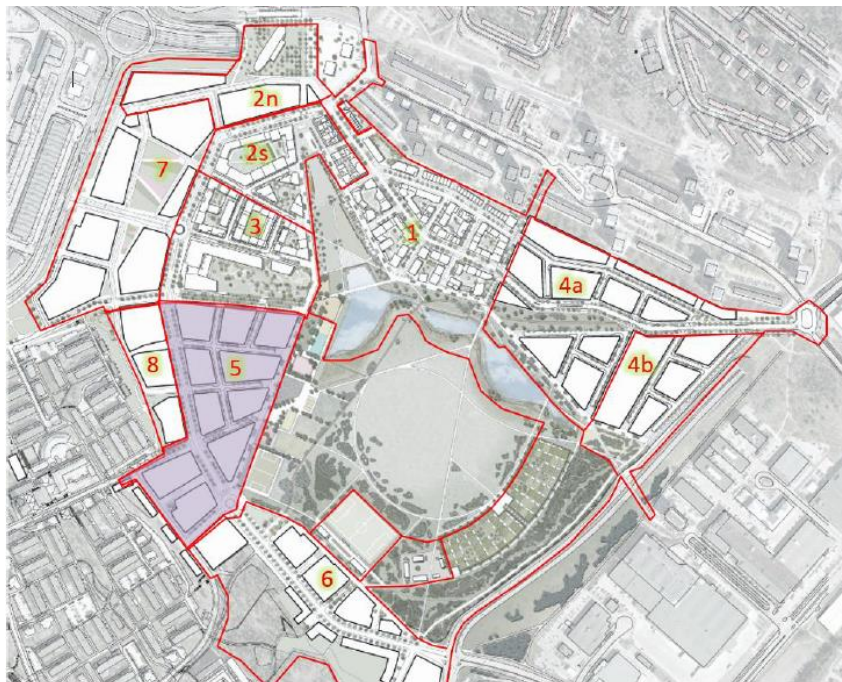


Bild 2. Årstafältets etappindelning med etapp 5 lilamarkerade.

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.

Markanvisning

Markanvisningarna som föreslås i det här tjänsteutlåtandet innehåller nybyggnation av 185 lägenheter i flerbostadshus. De aktuella kvarterens läge framgår av bild 2 på sidan 5.

Inom etapp 5 är kvarter 5F och 5G de sista kvarteren som återstår att markanvisa. Tidigare markanvisningar inom etappen beslutades i exploateringsnämnden i november och december 2019.



Bild 3. Kvartersindelningen inom etapp 5. Kvarter 5F och 5G föreslås markanvisas i och med detta beslut.

Kvarter 5F

Kvarter 5F med ca 100 bostadsrätter föreslås direktanvisas till Veidekke Eiendom AB som har ansökt om markanvisning inom Årstafältet. Bolaget bedöms besitta en över tid god ekonomi och kan ses som en erfaren aktör på Stockholms fastighetsmarknad. Veidekke deltar bland annat i Årstafältet etapp 1 och har sedan 2011 tilldelats 13 markanvisningar innehållandes 564 bostäder inom Stockholms stad.

Kvarter 5G

Kvarter 5G med cirka 85 bostadsrätter föreslås direktanvisas till Storstaden Stockholm Bostad AB och Fortis Fastigheter AB som tillsammans kan ses som en stabil aktör med bra förmåga till att genomföra projektet. Bolagen har visat återkommande intresse för Årstafältet genom förnyad markanvisningsansökan och har goda referenser från tidigare projekt. Fortis deltar bland annat i Årstafältet etapp 3 där de utvecklar ca 125 hyresrätter. Fortis har sammantaget fått tre markanvisningar om totalt 180 bostäder sedan 2011.

Storstaden Bostad har sedan 2011 fått en markanvisning i Stockholms stad innehållandes 90 bostäder. Bolaget har pågående projekt i bland annat Älvsjö och Nacka (projektet Nya gatan).

Markpris och principer för markanvisning

Marken för bostadsrätterna ska överlåtas och markpriset för kvarter 5G har överenskommit till 17 000 kr/kvm ljus BTA per oktober 2018. Priset ska justeras med ett index, som baseras på förändringar i priset av försålda bostadsrätter, fram till tillträdestidpunkten. För lokaler i bottenvåningarna inom kvarter 5G har priset överenskommit till 4 500 kr/kvm BTA per maj 2016. Priserna för lokaler ska räknas om med ett index som baseras på prisutvecklingen för bebyggda kontorsfastigheter, fram till tillträdestidpunkten.

Angående markpriset för kvarter 5F är parterna överens om att skjuta fram prisförhandlingarna. Prisuppgörelse ska senast ha skett vid tecknande av överenskommelse om exploatering.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningarna sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret kommer att teckna markanvisningsavtal med respektive byggaktör enligt detta utlåtande. Markanvisningsavtalen innehåller utöver standardskrivelserna även överenskommelser om:

- **Sopsug.** Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.
- **Parkering.** Bilparkering ska lösas inom den egna kvartersmarken i underjordsgarage.
- **Utformning.** Bebyggelsens utformning ska följa det program som tagits fram för Årstafältet, daterat feb 2010, samt kommande Kvalitetsprogram för gestaltning för respektive etapp.

Expertrådet har godkänt ärendet, dnr E2018-04263.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Lönsamheten bedöms för Årstafältsprojektet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Enligt det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet ger projektet ett överskott till staden.

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.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Årstafältsprojektet som helhet beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet. Kontoret anser att etapp 5 bidrar till att uppfylla dessa mål.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Enligt Årstafältsprojektets övergripande tidplan räknar staden med att bygga gator och annan infrastruktur för etapp 5 under åren 2025-2028. Byggaktörernas arbeten beräknas pågå 2027-2030 och första inflyttning i bostadshusen blir ca 2029.

År 2023 beräknas detaljplanen för etapp 5 antas, överenskommelse om exploatering tecknas med bolagen och genomförandebeslut fattas. Eftersom investeringsvolymerna beräknas överstiga 50 mnkr ska besluten fattas av kommunfullmäktige.

Risker och osäkerheter

Bebyggelse inom etapp 5 innebär inga ytterligare risker än de som beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet.

Kommunikation

Exploateringskontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

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. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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