

Handläggare
Helena Insulander**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Tillägg till markanvisningar för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Midroc Property Development AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Midroc Property Development AB och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Midroc Property Development, nedan kallat Midroc, fick i december 2012 markanvisning för att uppföra 65 hyresrätter inom Årstafältet kvarter 2C. I februari 2018 fick Midroc ytterligare en markanvisning för att uppföra 300-500 bostäder,

varav minst 25 % och max 50 % skulle vara bostadsrätter, inom Årstafältets kvarter 2G.

Midroc har nu lämnat förslag om att ändra upplåtelseform för bostäderna inom kvarteren 2G och 2C. Önskemålet är att inom 2G enbart bygga hyresrätter och att inom kvarter 2C enbart bygga bostadsrätter.

Kontoret föreslår att genom tillägg till markanvisningsavtalen ges möjlighet till cirka 220 hyresrätter på mark upplåten med tomträtt inom kvarter 2G och cirka 100 bostadsrätter inom kvarter 2C. För bostadsrätterna ska Midroc förvärva marken till ett överenskommet pris om 18 080 kr per kvm ljus BTA bostad.

Lönsamheten för projektet bedöms för Årstafältet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Tilläggen till markanvisningsavtalen bedöms inte påverka Årstafältets projektekonomi.

Bakgrund

I december 2012 markanvisades Midroc mark för ca 65 hyresrätter inom kvarter 2C på Årstafältet. 2018 fick Midroc en till markanvisning för en påbyggnad av bostäder på Stockholm Parkerings tänkta garage inom kvarter 2G. Markanvisningen från februari 2018 angav ett spann på cirka 300-500 bostäder inom kvarteret. Minst 25 % och max 50 % av dessa skulle utgöra bostadsrätter och resterande 50-75 % hyresrätter. Detta innebar som minst 75 och som mest 250 bostadsrätter.

I och med att detaljplanearbetet för de båda kvarteren nu har kommit längre har förutsättningarna för bebyggelsen inom kvarteren klarnat. För kvarter 2G har utredningarna under detaljplanearbetet visat att kvarteret har behövt justeras i läge, längre bort från Södra länken, och minskas något i utbredning för att fungera med framtagna bebyggelsestruktur inom Årstafältets nordvästra del. Detta har inneburit att antalet bostäder som lämpar sig inom kvarteret också har behövt justeras ner från 300-500 till ca 220 ekvivalenta lägenheter. Inom detaljplanen som helhet har antalet bostäder däremot ökat väsentligt från start-PM, även med föreslagen justering för kvarter 2G.

Kvarter 2G ska utöver bostäder inrymma ett parkeringsgarage som Stockholm Parkering har markanvisning för samt

Årstafältets sopsugsterminal som Stockholm Avfall har markanvisning för. I september 2020 markanvisades även 8 000 kvm kontor inom kvarteret till Midroc. Kvarteret ska 3D-fastighetsbilas med fyra olika fastigheter för de olika ändamålen. För att underlätta fastighetsbildnings- och samordningsprocessen inom kvarteret är önskemålet från Midroc att enbart bygga hyresrätter inom 2G. Att även uppföra bostadsrätter skulle innebära ytterligare en 3D-fastighet inom kvarteret som sedan överlämnas till en bostadsrättsförening som blir en ytterligare part i de gemensamhetsanläggningar kvarteret kräver.

Inom kvarter 2C har Midroc arbetat fram ett fint bebyggelseförslag innehållandes ca 100 ekvivalenta bostäder som är väl anpassat för platsen. Önskemålet från Midroc är att upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Exploateringskontoret bedömer att Midroc bör få möjlighet att enbart uppföra hyresrätter inom kvarter 2G och enbart bostadsrätter inom kvarter 2C, enligt bolagets förslag. Föreslagna ändringar påverkar inte fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter för Årstafältet som helhet.

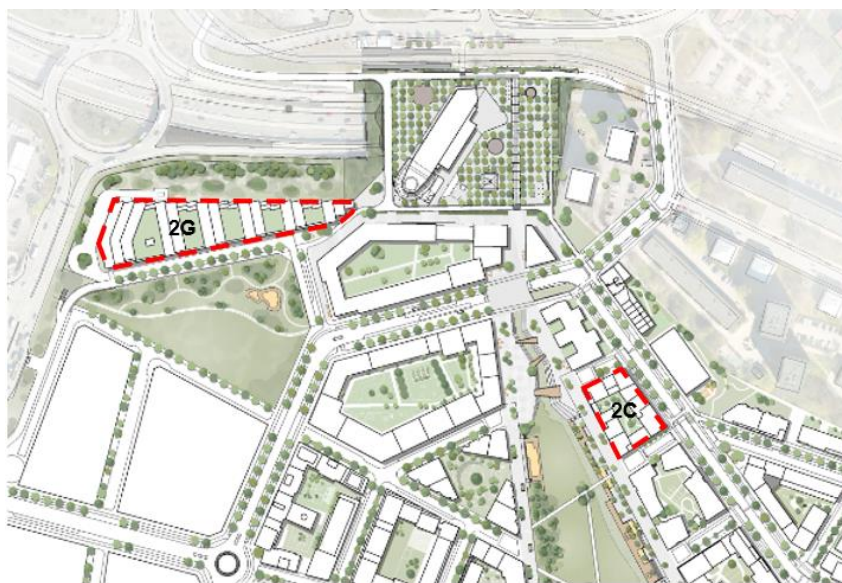


Bild 1. Översiktsbild av Årstafältets nordvästra del med kvarter 2G och 2C markerade.

Tidigare beslut

- 2012-12 13 beslut i Exploateringsnämnden om markanvisning för 65 hyresrätter inom kvarter 2C.
- 2018-02-01 beslut i Exploateringsnämnden om markanvisning för 300-500 bostäder inom kvarter 2G.

- 2020-09-28 beslut i Kommunfullmäktige om reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet.
- 2013-05-23 godkänd start-PM i Stadsbyggnadsnämnden.

Tillägg till markanvisningarna

Markanvisningen för kvarter 2C ändras till att gälla nybyggnation av ca 100 bostadsrätter. Marken ska försäljas till ett pris om 18 080 kvm per ljus BTA bostad, i prisläge juli 2020.

Markanvisningsavtalet för kvarter 2C förlängs i två år till 2022-12-13. Markanvisningen har tidigare förlängts till 2020-12-13.

Markanvisningen för kvarter 2G ändras till att gälla nybyggnation av ca 220 hyresrätter. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Tidigare markanvisat område för kvarter 2G justeras mot tidigare utbredning för att passa in i den nu framtagna kvartersstrukturen för Årstafältet etapp 2 norra.

Kontoret tecknar tillägg till markanvisningsavtalen med Midroc enligt detta utlåtande. Tilläggen till markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut och sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas vidare i planprocessen.

Expertrådet har behandlat ärendet 2020-11-05 (dnr E2020-02328).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Lönsamheten för projektet bedöms för Årstafältet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Tilläggen till markanvisningsavtalen bedöms inte påverka Årstafältets projektekonomi.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måloppfyllelsen för projektet beskrivs i de tidigare tjänsteutlåtandena för markanvisningarna från 2012 och 2018, och för Årstafältsprojektet som helhet i det reviderade inriktningsbeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka tre till sex månader till. Efter det kommer staden detaljprojektera, handla upp entreprenör och bygga ut gator och allmän plats. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatören och exploateringsnämnden fattar ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske första kvartalet 2021.

Risker och osäkerheter

Ärendet bedöms inte innebära några ytterligare projektrisker än vad som nämns i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det är positivt att tilläggen till markanvisningsavtalen kommer till eftersom dessa underlättar för projektets genomförande och därmed bidrar till att byggaktören kan behålla kvaliteten i framtagna bebyggelseförslag. Tilläggen innebär också ett bra upplägg för långsiktig förvaltning av kvarteret 2G, som inrymmer många funktioner.

Slut