

Handläggare
Marija Pavlovic
08-508 868 91**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1, Östberga 1:5 och del av Svärdssidan 3 i Östberga till JM AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1, Östberga 1:5 och del av Svärdssidan 3 till JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Detta ärende berör ett markanvisningsavtal inom projektet Östra slänten i Östberga. Projektet är en del av Östbergaprogrammet som godkändes i augusti 2019 och ingår i inriktningsbeslutet för Östberga som togs av kommunfullmäktige i september 2020. Markanvisningen görs genom direktanvisning.



Markanvisningsområdets läge i Östberga markerat i rött. Gult markerat område ska upprättas med tomträtt.

Markanvisningen föreslås till JM AB, nedan kallat Bolaget, för cirka 12 000 kvm BTA bostäder och eventuellt kommersiella lokaler i bottenvåningen. Det beräknas bli cirka 90 ekvivalenta bostadsrätter och 60 studentbostäder upplåtna med hyresrätt motsvarande cirka 30 ekvivalenta bostäder. Totalt markanvisas 120 ekvivalenta bostäder i området. Marken inom fastigheten Årsta 1:1 kommer att säljas. Markområdet inom del av fastigheterna Svärdssidan 3 och Östberga 1:5 kommer upplåtas med tomträtt (berört område är markerat med gult i bilden ovan).

För att en markanvisning för en del av fastigheten Svärdssidan 3 ska kunna vara möjlig krävs det att Bolaget tillsammans med tomträttsinnehavaren BRF Svärdssidan ingår avtal om framtida intrång och överlåtelse av del av tomträtten. Parternas avtal kommer finnas med som bilaga i markanvisningsavtalet mellan staden och Bolaget, där avtalet mellan Bolaget och BRF Svärdssidan kommer utgöra en förutsättning för Bolagets markanvisning. Staden kommer inte ge ersättning för intrånget i BRF Svärdssidans tomträtt utan ersättningen regleras i avtal mellan Bolaget och BRF Svärdssidan. Bostäderna som ska upplåtas med tomträtt bedöms ge ett överskott till staden och är

ett tillskott som inte är medtaget i inriktningsbeslutet för Östberga.

JM ska efter fastighetsbildning förvärva marken inom del av Årsta 1:1 för 17 500 kr/kvm per ljus BTA för bostäder och 6 000 kr/kvm BTA kommersiella lokaler i bottenvåningen.

Stadens investeringsutgifter har hanterats genom inriktningsbeslut för Östberga fattat av kommunfullmäktige 2020-09-28. Kontoret bedömer att exploateringen i Östberga som helhet ger ett nollresultat för staden (intäkter balanserar utgifter), vilket framgår av inriktningsbeslutet.

Försäljningsinkomster beräknas till cirka 157,5 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2021-12-09.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Området Östra slänten har studerats i samband med Östbergaprogrammet som godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2019-08-29. I programmet ingår bebyggelse om cirka 90 bostäder på platsen.

Flera byggaktörer har kontaktat staden med ambitionen att bebygga området enligt Östbergaprogrammets förslag. JM inkom med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom Östra slänten och dessutom närliggande fastigheten Svärdssidan 3 (befintlig tomträtt tillhörande BRF Svärdssidan) inom stadsdelen Östberga. Bolagets förslag förutsätter en överenskommelse med BRF Svärdssidan kring intrång i deras tomträtt för att möjliggöra byggandet av ett till hus längs med centrumstråket, vilket Bolaget har. Eftersom Bolagets förslag innehåller fler bostäder och bidrar till trygghet och goda stadsmiljökväligheter längs med centrumstråket föreslås en direktanvisning till Bolaget. .



JMs inkomna förslag på utformning av Östra slänten samt del av BRF Svärdssidans fastighet Svärdssidan 3, markerat i rött ovan.

Bolaget har under de senaste 13 åren fått 23 markanvisningar om totalt 3127 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten Årsta 1:1 är avsedd för parkändamål, fastigheten Svärdssidan 3 är avsedd för kvartersmark för bostäder (prickmark) och del av fastigheten Östberga 1:5 är avsedd för E-område. Samtliga fastigheter omfattas i detaljplanen DP 1998-3134-54.

I Östberga pågår flera projekt i enlighet med programmet och inom ramen för inriktningsbeslutet för Östberga. I norra Östberga pågår planarbete. Vid Tussmötesvägen i södra Östberga markanvisades under hösten 2020 för bostäder i punkthus. I Östberga centrum finns en laga kraftvunnen detaljplan för studentbostäder som ska börja byggas under 2021 och för Kvarnbacken skedde markanvisning efter anbud på pris under 2021. Parkstråket markanvisades under hösten 2021.



Pågående projekt inom ramen för Östberga programmet.

Tidigare beslut

Markanvisningen är en del av att genomföra programmet för Östberga som stadsbyggnadsnämnden godkände 2019-08-22. Stadens investeringsutgifter har hanterats genom inriktningsbeslut för Östberga fattat av kommunfullmäktige 2020-09-28

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 120 lägenheter i flerbostadshus samt kommersiella lokaler i bottenvåningen mot bland annat centrumstråket. Det beräknas bli cirka 90 ekvivalenta bostadsrätter och 60 studentbostäder upplåtna med hyresrätt motsvarande cirka 30 ekvivalenta bostäder. Parkering ska lösas med underjordiskt garage. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas dels med hyresrätt inom nuvarande och blivande tomträttsområde del av fastigheten Svärdssidan 3 och Östberga 1:5, dels med bostadsrätt inom området för Östra slänten del av fastigheten Årsta 1:1. För bostadsrätterna ska marken ska friköpas. Bolagets överenskommelse med BRF Svärdssidan finns med som bilaga till avtalet.

Marken inom Årsta 1:1 ska säljas för 17 500 kr/kvm per ljus BTA för bostäder och 6 000 kr/kvm BTA kommersiella lokaler i bottenvåningen. Området som ska upplåtas med tomträtt kommer

regleras enligt kommunfullmäktiges beslut kring avgäldsnivåer för bostäder.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2021-12-09 (dnr [E2021-04265]).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Föreslagen markanvisning ingår i det inriktningsbeslut för Östberga som kommunfullmäktige fattade beslut om 2020-09-28. Kontoret bedömer att exploateringen i Östberga som helhet ger ett nollresultat för staden (intäkter balanserar utgifter), vilket framgår av inriktningsbeslutet. Preliminära försäljningsinkomster genom denna markanvisning beräknas till cirka 157,5 mnkr. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden, budgetkonsekvenser, driftbudget och risker har redovisats i inriktningsbeslutet.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Eventuell flytt av nätstation inom fastigheten Östberga 1:5 står Bolaget för. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Östberga som helhet beskrivs i inriktningsbeslutet för Östberga. Kontorets bedömning är att projektet kommer att bidra till uppfyllelse av bostadsmålet och till ett mer varierat bostadsutbud, ökad trygghet och stärkta kopplingar inom Östberga och mot omgivande stadsdelar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader och beräknas preliminärt vara klart under 2024. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under 2024.

Bolagets arbeten med bostäderna kan påbörjas först efter att utbyggnad av gata och ledningsomläggningar har gjorts för Årstafältets etapp 5. Dessa arbeten beräknas vara klara tidigast 2029. Bolaget behöver samverka med byggaktörer inom etapp 5 och kan som tidigast ha inflyttningsbara bostäder färdiga under 2031-2032. Bostäderna kan även färdigställas något senare i samband med tunnelbanans färdigställande 2034.

Risker och osäkerheter

Det finns ett antal risker och osäkerheter med projektet.

För att exploatering ska kunna ske inom Östra slänten krävs det att gatan Östbergbackarna inom Årstastråkets Etapp 5 har flyttats och byggts ut.

Det föreligger risk för överklagan från närboende vars närmiljö förändras.

Projektet är delvis beroende av beslut och överenskommelser med Förvaltningen för utbyggs tunnelbana kring tunnelbanans utbyggnad och samverkan.

Sammantaget kan ovan påverka att tidplanen förlängs.

Kommunikation

Stadsbyggnadskontoret har varit delaktigt i markanvisningsprocessen, framför allt genom upprättande av program och analys av lämplig volym för bebyggelsen inför anbudstävlingen.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har ett behov av 15-20 servicebostäder totalt i Östberga. Inriktningen är att behovet ska lösas i andra projekt inom Östbergaprogrammet.

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

Avstämning med stadsledningskontoret har skett i samband med beredningen av inriktningsbeslutet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet kommer att bidra positivt till utvecklingen av Östberga genom ett mer varierat bostadsutbud, en ökad trygghet i gatumiljön samt de stärkta kopplingarna mellan Östberga och Årstafältet.

Slut