



Kontaktperson  
Anna Haraldsson  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 271 27  
anna.haraldsson@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2006-12-14

**Vinnare av markanvisningstävlingen på Årstälänken inom del av fastigheten Årsta 1:1 (Årstälänken) i Årsta - Lelånghus AB.**

### Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 till Lelånghus AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade 2004-10-18 att ge Gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att påbörja programarbete för bostäder på Årstälänken. Årstälänken delades upp i fyra delområden varav tre markanvisades 2005-04-05 till HSB, Familjebostäder samt Svenska Bostäder och gav samtidigt kontoret i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för det fjärde delområdet. I beslutet angavs att hyresnivån vid inflyttning skall ha avgörande betydelse för bedömningen av inkomna förslag.

Markanvisningstävlingen har varit utlyst under våren och totalt 11 förslag på bebyggelse har inkommit till kontoret. Kontoret har granskat förslagen och föreslår Lelånghus AB som vinnare. Lelånghus har angett en genomsnittlig hyresnivå på 1090 kr/kvm BOA och år vid inflyttning.

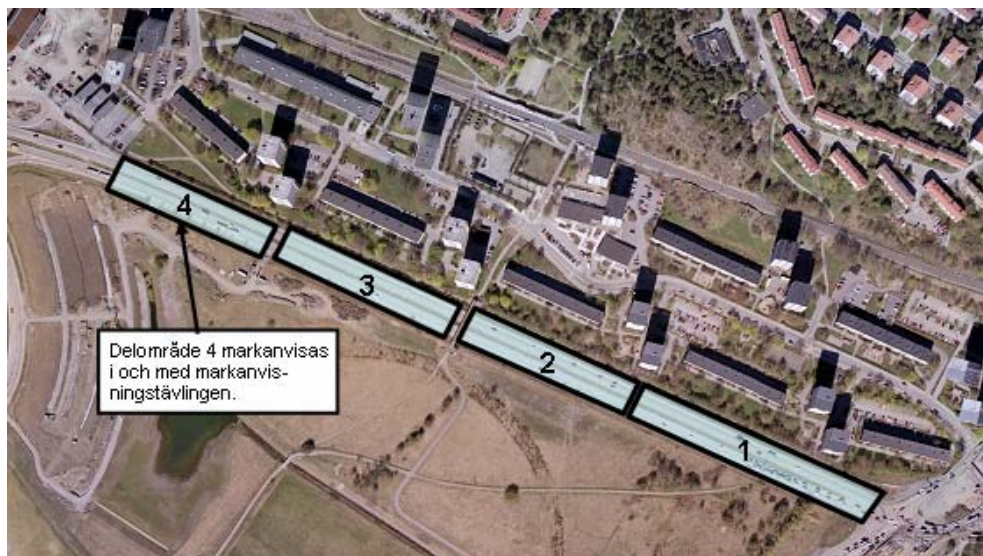
Förslaget innehåller nybyggnation av ca 100 lägenheter. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och bostäderna med hyresrätt.

- 
- Bilaga 1: Markanvisningstävling Årstälänken
  - Bilaga 2: Kort redovisning av förslagen
  - Bilaga 3: Granskningsredovisning
  - Bilaga 4: Kompletterande utskick angående geoteknik
  - Bilaga 5 Utskick angående slopande av bidrag

## Bakgrund och tidigare beslut

Kommunfullmäktige har i beslut 2004-10-18 givit stadsbyggnadsnämnden och Gat- och fastighetsnämnden i uppdrag att påbörja programarbete för bostäder och service på Årstalänken. Start-PM redovisades för SbN 2005-03-17. Utbyggnadsförslaget innehåller ca 580 lägenheter och en skola och förskola på Årstalänkens vägbana. Endast redan exploaterad mark berörs av förslaget. Programremissen togs upp i marknämnden 2005-06-23 och planremissen besvarades med ett kontorssvar 2006-05-23.

Årstalänken delades upp i fyra delområden varav tre markanvisades 2005-04-05 av GFN till HSB, Familjebostäder samt Svenska Bostäder och nämnden gav samtidigt kontoret i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för det fjärde delområdet. I beslutet angavs att hyresnivån vid inflyttning skall vara en avgörande faktor för bedömningen av inkomna förslag. En förutsättning för alla fyra delområden vid Årstalänken är att parkering sker i garage under mark med erforderligt parkeringstal.



Ortofoto med fyra delområden varav delområde 4 markanvisas genom markanvisningstävlingen.

Exploateringen innebär att staden kommer att få utgifter för flytt av ledningar, utbyggnad av anslutningsgator och parkvägar, VA-anslutningsavgifter och för omhändertagande av förorenade massor. Eventuella åtgärder på Årstafältet närmast bebyggelsen kan komma att belasta projektet. Projektet har bedömts ge ett mindre överskott till staden.

## Markanvisning genom anbud

Inför markanvisningstävlingen fick ett 30-tal byggherrar skriftliga inbjudningar till markanvisningstävlingen. Vidare annonserades tävlingen på Markkontorets hemsida. Byggherrarna ombads lämna ett tävlingsförslag innehållande situationsplan, en sektionsritning samt beräkning på genomsnittlig hyresnivå vid inflyttning per kvm BOA.

Markanvisningstävlingen innehöll även ett antal förutsättningar, se inbjudan till tävlingen, bilaga 1. Utifrån dessa förutsättningar inkom 11 förslag på bebyggelse. En kort redovisning av förslagen ges i bilaga 2.

I juni skickade kontoret ut ett brev till de byggherrar som lämnat anbud, se bilaga 4. Geotekniska utredningar hade påvisat besvärliga grundläggningsförhållanden, sättnings- samt vibrationsproblem och kontoret begärde in en kompletterande geoteknisk utredning från en konsultfirma. Resultatet av denna skickades ut till anbudsgivarna för att ta ställning till om hyresnivån i det ursprungliga anbudet stod fast eller om hyresnivån bedömdes förändras på grund av en eventuellt ökad grundläggningskostnad.

Svar inkom från 10 av byggherrarna, en byggherre valde att dra sig ur tävlingen. Avsikten var att efter utskicket granska nya anbud och utifrån dessa föreslå en vinnare för marknämnden på nämndens sammanträde den 16 november. Då det framkom att regeringen valt att slopa investerings- samt räntebidrag bedömde kontoret att det inte var möjligt att föreslå en vinnare då inkomna anbud var beräknade förutsatt ett erhållande av bidragen i fråga. Kontoret valde, på grund av detta, att skicka ut ytterligare ett brev, se bilaga 5, där byggherrarna uppmanades att avge nya ”rena” anbud beräknade utan erhållande av bidragen. Granskningsförfarandet kan ses i bilaga 3.

Totalt inkom nio av återstående tio byggherrar med nya anbud. Förslaget med lägst genomsnittshyra uppfyller ställda krav och förutsättningar varvid kontoret föreslår Lelånghus som vinnare av markanvisningstävlingen på Årstälänken. Lelånghus har angivit en genomsnittshyra på 1090 kr kvm/BOA.

### **Förslag till markanvisning**

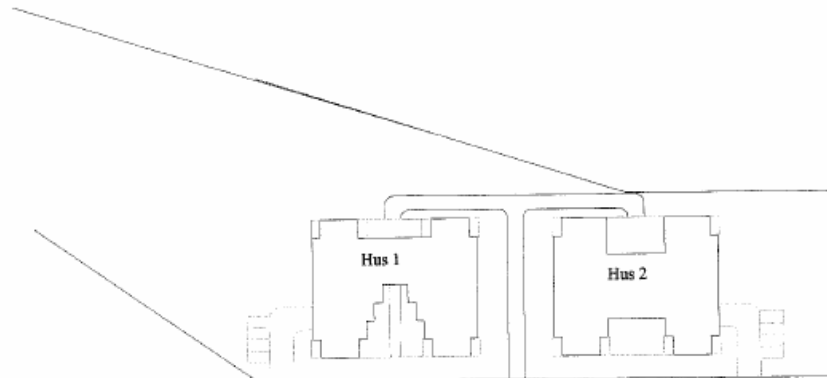
Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut. En förutsättning för tävlingen var att marken upplåts med tomträtt och lägenheterna med hyresrätt. Den genomsnittliga hyresnivån per BOA och år fastställs i markanvisningsavtalet.

Lelånghus är ett familjeägt bolag som byggt och förvaltat hyresrätter sedan 25 år. Huvuddelen av beståndet finns i Värmland med omnejd. Lelånghus bygger i egen regi och tillverkar flerbostadshus som moduler i den egna fabriken i Munkfors. Kontrollen över hela produktionskedjan gör att bolaget kan säkra kvalitén samt hålla kostnaderna nere.

Lelånghus har under de senaste tre åren fått en markanvisning för nybyggnation av ca 28 hyresrätter samt 120 studentlägenheter i kv Vallhunden i Rågsved i Stockholm.

## Utbyggnadsförslag

Förslaget som Lelånghus har lämnat uppfyller förutsättningar och krav som ställts i inbjudan till tävlingen, se bilaga 1. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 100 lägenheter i två femvåningshus med parkering i garage och det parkeringstal som varit förutsättning för tävlingen uppfylls. Lägenheterna upplåts med hyresrätt. Nedan ses tre illustrationsskisser på förslaget.



*Bild 1. Situationsplan över huskropparna.*



*Bild 2. Fasadskiss*

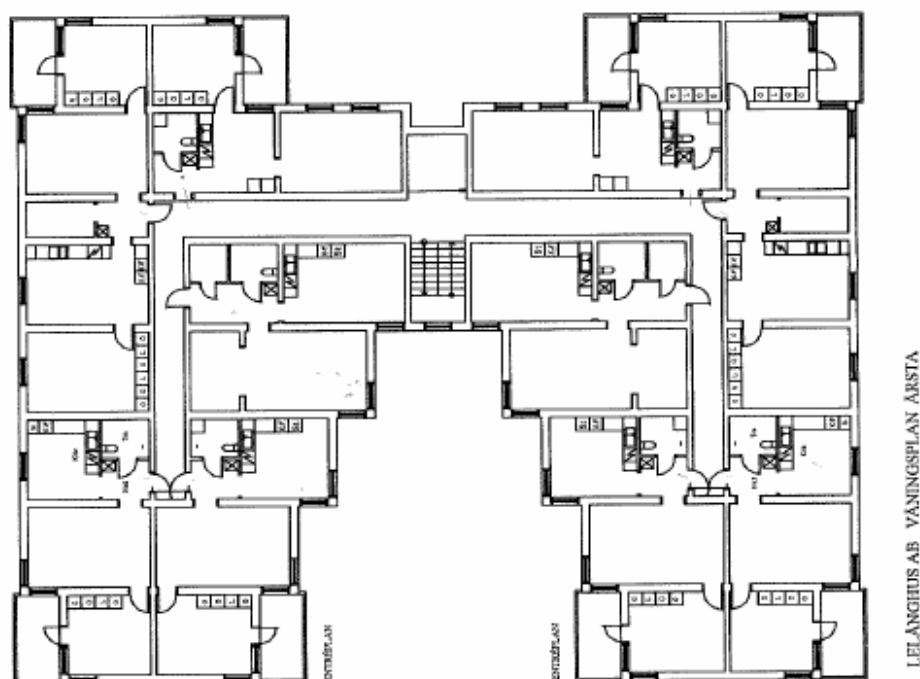


Bild 3. Skiss över ett tänkt våningsplan i hus 1.

### **Analys och konsekvenser**

Analys och konsekvenser av den nya bebyggelsen vid Årstälänken redovisades i samband med markanvisningen för de tre första delområdena, till HSB, Familjebostäder och Svenska Bostäder i GFN 2005-04-05. Nedan följer en sammanfattning av dessa.

#### *- Ekonomi*

Staden kommer att få kostnader för flytt av ledningar, utbyggnad av anslutningsgator och parkvägar, VA-anslutningsavgifter samt omhändertagande av förorenade massor. Bolagen inom området betalar plankostnaderna.

Kontoret har bedömt att projektet kan komma ge ett mindre överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen åvilar bolagen.

#### *- Tidig miljöbedömning*

Föreslagen exploatering påverkar inte naturmiljö, landskapsvärden eller rekreationsvärden. Kulturvärden påverkas inte heller då marken som tas i anspråk idag utgörs av Årstälänkens körbanor.

#### *- Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Exploateringsförslaget medför inte att någon grönyta tas i anspråk.

*- Tillgänglighet*

Marken i området är i det närmaste helt plan och topografin medför inga komplikationer för tillgängligheten. De nya byggnaderna och utemiljön ska göras tillgänglig för funktionshindrade i enlighet med stadens krav.

*- Måluppfyllelse*

Föreslagen bebyggelse omfattas av stadens mål att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

*- Näringsliv och jobb i regionen*

Ett stort antal nya lägenheter planeras och uppförs i Årsta och kommer att färdigställas under de närmaste tio åren. Sammantaget kommer det att påverka det serviceutbud som finns i stadsdelen och leda till att fler arbetstillfällen uppstår. Möjligheten för nya butiker att etablera sig i stadsdelen ökar och den nya bebyggelsen skapar förutsättningar för Årsta centrum att utvecklas.

*- Påverkan på barn*

Projektet medför inga försämringar för barn jämfört med dagens förhållanden.

## **Genomförande och tidplan**

Detaljplanen för Årstälänken (S Dp-2004-20997-54) skall ställas ut kring årsskiftet. Planen beräknas antas i slutet av första kvartalet 2007 och redovisning i marknämnden beräknas ske under första kvartalet 2007 som ett genomförandebeslut. I kommunfullmäktige beräknas genomförandebeslutet tas upp under andra kvartalet 2007.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att Marknämnden godkänner kontorets förslag till vinnare av markanvisningstävlingen och markanvisar delområde fyra i projekt Årstälänken som ligger inom fastigheten Årsta 1:1 till Lelånghus AB samt ger kontoret i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med densamma.

**SLUT**