

Handläggare
Mattias Nilsson
08-508 265 85**Till**
Exploateringsnämnden
2016-09-22

Markanvisning för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 i Östberga till Botrygg Bygg AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 till Botrygg Bygg AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLarisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret bjöd under maj-juni 2016 in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse på Årstafältet, etapp 4. Området bedöms kunna inrymma ca 100 bostäder (10 000 kvm BTA) i ett flerbostadshus. Botrygg Bygg AB, nedan kallat **Bolaget**, har lämnat det högsta anbudet och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 22 111 kr per kvm ljus BTA bostad.

Stadens investeringsutgifter har hanterats genom reviderat inriktningsbeslut för hela Årstafältsprojektet, inkl etapp 4, vilket

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/exploateringskontoret

fastställdes av KF genom §18/2015-11-30. Avstämning har skett med stadsledningskontoret i samband med det reviderade inriktningsbeslutet.

Försäljningsinkomster genom denna markanvisning beräknas till ca 220 mnkr. Expertrådet avser att behandla ärendet 2016-09-15 (E2015-03960).

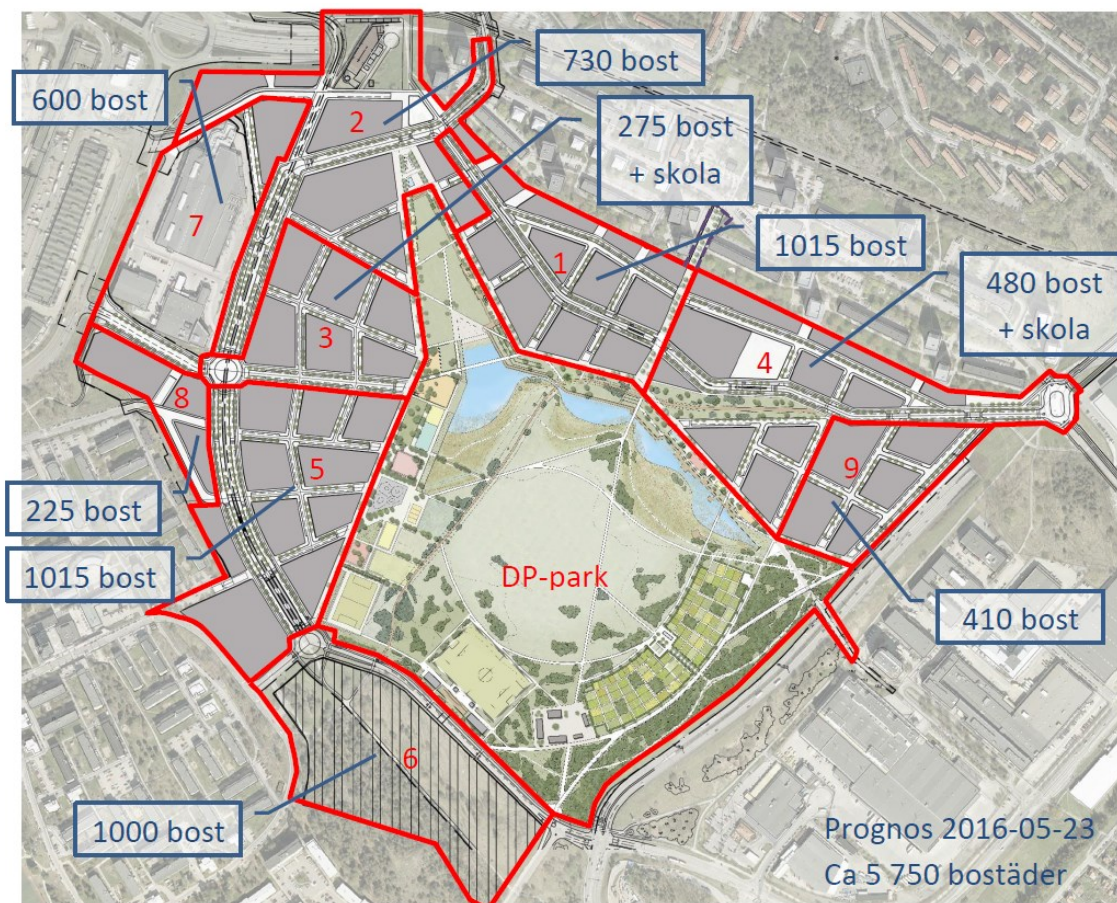
Exploateringen kräver ny detaljplan. Avsikten är att hantera all ny bebyggelse inom etapp 4 i en och samma detaljplan. Beställning av detaljplan avvaktar därför övriga markanvisningar inom etapp 4, vilka väntas kunna utföras under hösten/vintern 2016. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Årstafältet planeras som en helt ny stadsdel som kommer länka ihop Årsta med Östberga och där kvarvarande del av Årstafältet utvecklas till Söderorts stora aktivitetsfält och evenemangspark.

600 lgh/år:

- Etapp 1
2016 – 2018
2018 – 2021
- Etapp 2
2017 – 2018
2019 – 2021
- Etapp 3
2019 – 2020
2020 – 2022
- Etapp 4 (gamla 7)
2020 – 2021
2022 – 2024
- Etapp 5 (gamla 4)
2021 – 2022
2023 – 2025
- Etapp 6
2022 – 2023
2023 – 2026
- Etapp 7 (ny)
2023 – 2024
2024 – 2027
- Etapp 8 (gamla 9)
2024 – 2025
2025 – 2026
- Etapp 9 (gamla 8)
2025 – 2026
2026 – 2028

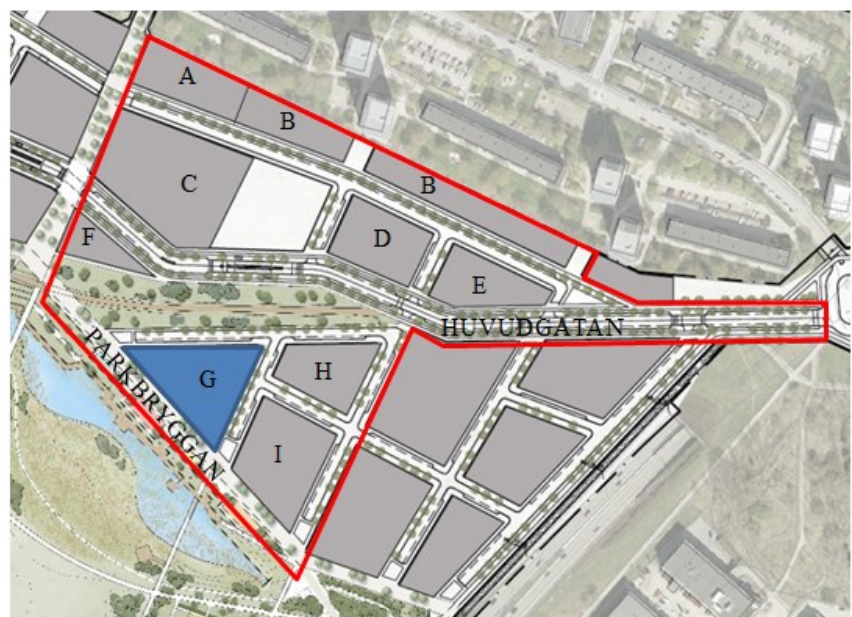


Tidplan, etappindelning och bostadsprognos för hela Årstafältets utbyggnad

Den övergripande visionen för Årstafältet med dess tänkta stadsbyggnadsprinciper redovisas i det program för detaljplan som togs fram 2010. Genom komplettering och bearbetning av programmet förväntas Årstafältet kunna rymma ca 6 000 bostäder när det är fullt utbyggt runt år 2030.

Detaljplan för Årstafältets första etapp (ca 1 000 bostäder), samt den nya parken, antogs i november/december 2015. Planerna är överklagade och har ännu inte vunnit laga kraft. Planarbete pågår för närvarande i etapp 2 (ca 750 bostäder) och etapp 3 (ca 275 bostäder, samt skola och idrottshall).

Kvartersstruktur i etapp 4 framgår av bilden nedan. Hela etappen omfattar ca 500 lägenheter, lokaler, skola och förskola.



Årstafältet etapp 4, markanvisningsområdet blåmarkerat

Området som omfattar etapp 4 är idag planlagt som park genom detaljplan Dp 93045, Årstafältet mm.

Tidigare beslut

Genom §24/2007-08-23 beslutade Exploateringsnämnden att påbörja utredningar och planläggning för en ny stadsdel på Årstafältet. Vid två tillfällen därefter har lägesredovisningar godkänts i Exploateringsnämnden genom §25/2008-05-19 och §12/2009-05-14.

KF fattade genom §10/2010-09-27 det första inriktningsbeslutet, vilket därefter reviderats och kompletterats två gånger genom

§16/2012-10-15 och §18/2015-11-30, det senare nedan kallat **det reviderade investeringsbeslutet**. Inriktningsbeslutet med dess revideringar omfattar, liksom utredningsbeslutet, alla etapper.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Fördelning av bostadsrätter och hyresrätter

I projektet finns en ambition att fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter ska vara jämn, vilket också framgår i kalkylen som ligger till grund för det reviderade inriktningsbeslutet. Inom respektive etapp kan det dock finnas avvikelser från fördelningen. Bl a är all bebyggelse i etapp 3 markanvisad för hyresrätt. P g a detta är avsikten att etapp 4 ska ha en övertikt av bostadsrätter. Omkring en femtedel av bostäderna i etappen kommer att upplåtas med hyresrätt, resterande delar med bostadsrätt.

Anbud på pris och markanvisning

Det pris som tillämpats i etapp 1 och 2 byggde på en inbjudan att lämna anbud på pris som genomfördes under 2011 för två kvarter, ett för flerbostadshus och ett för stadsradhus. Sedan dess har priserna på bostadsmarknaden förändrats drastiskt, varför det varit svårt att beräkna ett pris för en direktanvisning i denna etapp.

Exploateringskontoret har därför under maj-juni 2016 bjudit in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse på Årstafältet, etapp 4 (område G). Området bedöms kunna inrymma ca 100 bostäder (10 000 kvm BTA) i ett flerbostadshus med lokaler i bottenplan. Priset för lokaler sattes som en förutsättning i inbjudan till 4 500 kr per kvm BTA. Avgörande för bedömningen av inkomna anbud är angivet pris uttryckt i kr per kvm ljus BTA (prisnivå maj 2016, samma för lokaler).

Inbjudan att lämna anbud har annonserats på kontorets webbplats, samt sänts ut till ca 100 exploatörer. Kontoret har fått in 20 anbud, vilka redovisas nedan:

1 Botrygg Bygg AB	22 111
2 Anbudsgivare nr 2	22 006
3 Anbudsgivare nr 3	21 200
4 Anbudsgivare nr 4	20 500
5 Anbudsgivare nr 5	20 150
6 Anbudsgivare nr 6	20 000
7 Anbudsgivare nr 7	18 680
8 Anbudsgivare nr 8	18 500
9 Anbudsgivare nr 9	18 250
10 Anbudsgivare nr 10	17 500
11 Anbudsgivare nr 11	17 300
12 Anbudsgivare nr 12	17 250
13 Anbudsgivare nr 13	17 050
14 Anbudsgivare nr 14	17 000
15 Anbudsgivare nr 15	16 800
16 Anbudsgivare nr 16	16 500
17 Anbudsgivare nr 17	15 500
18 Anbudsgivare nr 18	14 500
19 Anbudsgivare nr 19	13 650
20 Anbudsgivare nr 20	6 800

Botrygg Bygg AB, nedan kallat **Bolaget**, har lämnat det högsta anbudet och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 22 111 kr per kvm ljus BTA bostad, värdetidpunkt maj 2016. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

Bolaget har sedan 2011 fått en markanvisning om totalt 80 lägenheter (2011-01-20, Larsboda Strand). En granskning av bolaget har genomförts, vilken visar att Bolaget har god lönsamhet och stabil balansräkning, samt tillräcklig erfarenhet av projektutveckling av fastigheter för att kunna genomföra projektet.

Som utgångspunkt inför kommande förhandlingar med övriga byggherrar inom etapp 4 kommer anbudspriset att utgöra riktpreis. Resterande markanvisningar är tänkta att ske genom direktanvisning efter jämförelseförfarande.

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.

Det lägesspecifika parkeringstalet är satt till 0,5 platser per lägenhet. Utifrån detta parkeringstal ska därefter ett projektspecifikt och eventuellt även ett grönt parkeringstal tas fram enligt stadens riktlinjer. Utöver bilparkering ska 2,5-4 cykelparkeringsplatser anordnas per lägenhet.

Avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet avses ske via en stationär sopsugsanläggning med enskilt huvudmannaskap, vars deläggande kommer att fördelas mellan fastighetsägare och tomträttsinnehavare i den nya stadsdelen.

I kvarteret ska variationen i utformningen säkerställas genom att bolaget arbetar med minst två olika arkitektkontor vid utformning av bebyggelsen. Bolaget förväntas att pröva olika utformningsalternativ med parallella uppdrag. Längs huvudgatan och mot parkbryggan ska takhöjden vara förhöjd i bottenvåningen, för att möjliggöra utåtriktad verksamhet som handel och service.

Förutsättningarna för anbudet beskrivs i övrigt i inbjudan att lämna anbud på pris (markanvisningstävling), daterad 2016-05-25 (bilaga 1).

Expertrådet avser att behandla ärendet 2016-09-15 (E2015-03960).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Avsikten är att hantera all ny bebyggelse inom etapp 4 i en och samma detaljplan, varför beställning av detaljplan avvaktar övriga markanvisningar inom etapp 4, vilket väntas kunna ske under hösten 2016.

Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 22 111 kr per kvm ljus BTA bostad och 4 500 kr per kvm BTA lokaler. Försäljningsinkomster genom denna markanvisning beräknas till ca 220 mnkr.

Markanvisningen är en del av genomförandet av projektet Årstafältet. Stadens investeringsutgifter, inkl etapp 4, har hanterats genom det reviderade inriktningsbeslutet. Kontoret bedömer att exploateringen (Årstafältet som helhet) ger ett överskott till staden, vilket framgår av det reviderade inriktningsbeslutet. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden, budgetkonsekvenser, samt driftbudget har redovisats i det reviderade inriktningsbeslutet.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Ekonomiska osäkerheter

En sammanställning av ekonomiska osäkerheter har gjorts i det reviderade inriktningsbeslutet. Någon ytterligare bedömning av risker och osäkerheter har inte gjorts i detta ärende.

Slutsats-ekonomi

Då genomförandet av markanvisningen är i enlighet med det reviderade inriktningsbeslutet är den ekonomiska slutsatsen oförändrad gentemot vad som beskrivs i det beslutet. Bl a framgår det att nuvärdet och täckningsgraden är god och att den ekonomiska risken inte är överhängande.

I och med att arbeten med att iordningställa allmän plats inte planerar att påbörjas förrän 2020 får projektet små konsekvenser för nämndens budget för innevarande år.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet uppfyller stadens mål på samma sätt som beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet. Ingen ytterligare beskrivning av måluppfyllelsen har därför gjorts i detta ärende.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Årstafältetsprojektet har en översiktlig tidplan som omfattar utbyggnad av de respektive etapperna. Utbyggnad av gator, ledningar och annan infrastruktur för etapp 4 (som denna markanvisning ingår i) beräknas pågå mellan 2020-21. Därefter kan byggherrarna i etappen genomföra sina byggarbeten mellan 2022-24.

Eventuell skedesindelning av etappen kan komma att innebära ytterligare något års fördröjning innan bolaget kan påbörja inflyttning i de nya bostäderna.

Arbete med detaljplanen kommer att ske samordnat med övriga byggherrar inom etappen mellan 2017-19.

Nästa beslutstillfälle infaller vid detaljplanens antagande, preliminärt 2019 då överenskommelse om exploatering ska tecknas med bolaget. I samband med det ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Investeringsvolymen i detta beslut kommer att överstiga 50 mnkr, varför beslutet ska bekräftas av KF.

Risker och osäkerheter

Bebyggelse inom bolagets fastighet innebär inga ytterligare risker än de som beskrivits i det reviderade inriktningsbeslutet och beskrivs därför inte utförligare här.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Övriga berörda förvaltningar är informerade genom de kontinuerliga träffar som hålls inom projektet två gånger per år. De viktigaste frågorna, förutom utformning av allmänna platser, är försörjning av skola och förskola så att tillräckligt antal platser planeras vid Årstafältets utbyggnad. I övriga kvarter inom etappen planerar staden för både skola och förskola.

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.

Övriga nämnder påverkas inte utöver vad som redan angetts i det reviderade inriktningsbeslutet.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har Avstämning med stadsledningskontoret har skett i samband med det reviderad inriktningsbeslutet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets sammanfattande bedömning är att ärendet är ett viktigt led i genomförandet av Årstafältsprojektet.

Slut

Bilagor

1. Inbjudan att lämna anbud på pris (markanvisningstävling),
2016-05-25