

Handläggare
Mattias Nilsson
08-508 265 85**Till**
Exploateringsnämnden
2018-08-23

Markanvisning för bostäder och lokaler till Folkhem trä AB samt markanvisning för förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB inom del av fastigheten Årsta 1:1 i stadsdelarna Årsta och Östberga

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler till Folkhem trä AB samt mark för förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB inom del av fastigheten Årsta 1:1 i stadsdelarna Årsta och Östberga och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 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

Sammanfattning

Markanvisningarna i detta beslut omfattar 155 nya bostäder i Årstafältets fjärde etapp, samt en förskola om upp till 16 avdelningar. Staden räknar med att bygga gator och annan infrastruktur för fjärde etappen av Årstafältet mellan 2022-24, därefter kan byggaktörerna påbörja sina arbeten med förväntad inflyttning runt 2025-26.

Folkhem trä AB ska förvärva marken för sitt västra kvarter för 21 200 kr/kvm ljus BTA och för sitt östra kvarter för 22 200 kr/kvm ljus BTA.

Mark för förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen i denna etapp och på Årstafältet som helhet ger ett överskott till staden.

Stadens investeringsutgifter har hanterats genom reviderat inriktningsbeslut för hela Årstafältsprojektet, inkl etapp 4, vilket fastställdes av KF 2015-11-30. Avstämning har skett med stadsledningskontoret i samband med det reviderade inriktningsbeslutet.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning av fjärde etappen av Årstafältet 2017-12-14. I detaljplanearbetet för etapp 4 kommer även de byggaktörer som tidigare fått markanvisning inom etappen att ingå.

Folkhem trä AB har visat ett stort engagemang och förståelse för platsen, vilket lett till ett intressant förslag med höga arkitektoniska ambitioner. Folkhems byggnader kommer att byggas i trä.

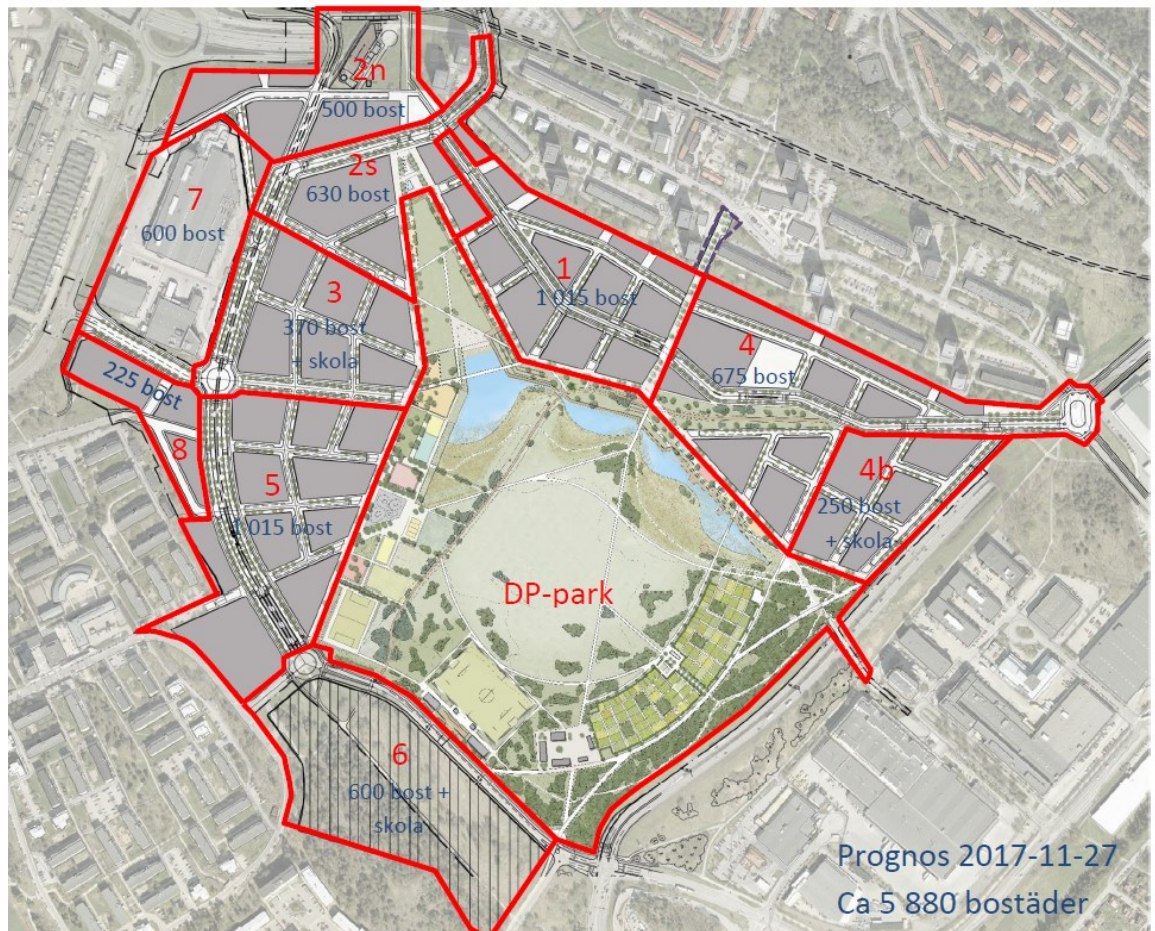
Skolfastigheter i Stockholm AB har på uppdrag av Årsta-Enskede-Vantörs stadsdelsförvaltning påbörjat arbete med en 16 avdelningars förskola, vilket är ett pilotprojekt då staden inte tidigare byggt så stora enheter.

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
2017 – 2021
2019 – 2023
- Etapp 2s
2020 – 2022
2021 – 2024
- Etapp 2n
2021 – 2022
2022 – 2024
- Etapp 3
2020 – 2022
2021 – 2024
- Etapp 4
2022 – 2024
2023 – 2026
- Etapp 4b
2022 – 2024
2023 – 2026
- Etapp 5
2023 – 2024
2024 – 2027
- Etapp 6
2025 – 2026
2026 – 2028
- Etapp 7
2025 – 2027
2026 – 2028
- Etapp 8
2026 – 2027
2027 – 2029



Etappindelning, tidplan och bostadsprognos för hela Årstafältets utbyggnad

Den övergripande visionen för Årstafältet med dess 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 och vann laga kraft 2017-05-24. Genomförandet av första etappen inklusive dagvattendammar, koloniområde och delar av parken har påbörjats. Planarbete pågår för närvarande i etapp 2 (bostäder och handel) och etapp 3 (bostäder, skola och idrottshall).

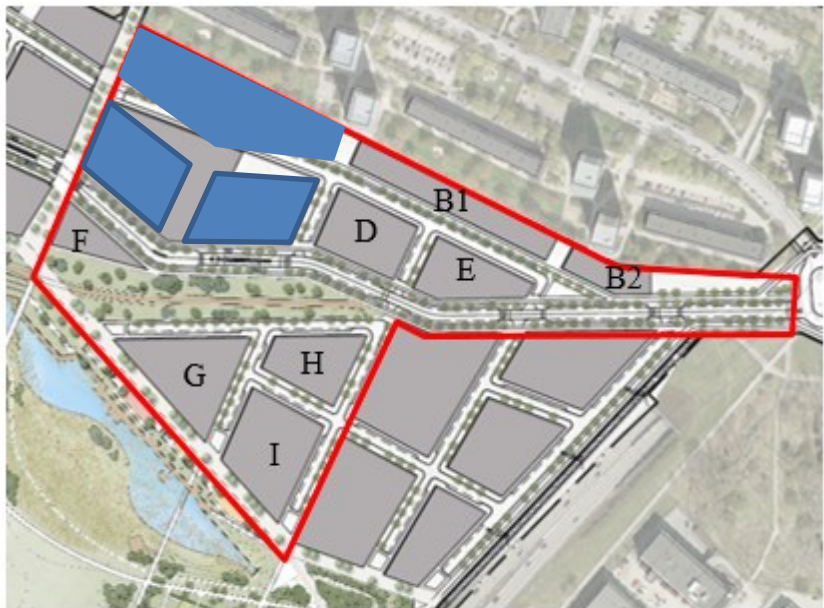
Svart: gator och parker
Rött: bostäder

Etapp 4

Kvarterstruktur i etapp 4 framgår av bilden nedan. Kvarter G markanvisades som bostadsrätt av exploateringsnämnden 2016-09-22 efter att byggaktörer inbjudits att lämna anbud på pris. Kvarter I markanvisades som hyresrätt av exploateringsnämnden 2016-12-15.

Utöver kvarter G och I har fler kvarter markanvisats av exploateringsnämnden 2017-11-09. Sammantaget har följande kvarter markanvisats i etapp 4:

- Kv B1, B2, D och E till Gunnar Nordfeldts AB, Lindbäcks boende AB, ca 180 bostäder, varav 39 i radhus
- Kv G till Botrygg bygg AB, ca 100 bostäder i bostadsrätt
- Kv H till Wästbygg Projektutveckling AB, ca 60 bostäder
- Kv I till Stockholms hem, ca 85 bostäder i hyresrätt



Årstafältet etapp 4, blå områden markerar kvarter som nu markanvisas

Kvarter C var tidigare tänkt som ett av flera kvarter för ny grundskola på Årstafältet. Skoltomten kommer, efter samråd med utbildningsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret, istället att ligga i nästkommande etapp direkt sydost om etapp 4. Som en följd av detta har kvarters- och gatustrukturen runt kv A, C1 och C2 ändrats jämförts med den struktur som tidigare tagits fram i projektet. Ändringen i strukturen ger mer plats åt den fristående förskola som planeras inom kv A.

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

Inom ramen för hela Årstafältsprojektet eftersträvas en stor variation, bl a genom att låta många byggaktörer medverka till att bygga både bostadsrätter och hyresrätter. Staden har även övergripande mål för bostadsbyggandet som formuleras i stadens budget. Markanvisningen är ett led i arbetet med att uppfylla både projektmålen och stadens övergripande mål om bostadsbyggandet.

Folkhem trä AB var en av fem byggaktörer som 2017 valdes ut att delta i ett jämförelseförfarande för att bygga trähus. De utvalda byggaktörerna hade på ett övergripande plan visat sig ha den kompetens och förståelse för processen som krävs för att utveckla bostadsprojekt i täta stadsdelar där en stor grad av samordning krävs med både staden och övriga byggaktörer.

Folkhem trä AB har sedan 2011 fått sju markanvisningar om totalt 595 lägenheter, samtliga med bostadsrätt förutom 20 lägenheter med äganderätt.

Samtliga förslag i jämförelseförfarandet har utvärderats av en grupp bestående av projektledaren från exploateringskontoret ihop med stadsplaneraren, områdesstrategen och stadsarkitekten från stadsbyggnadskontoret. Utvärderingskriterier har varit hur förslagen förhåller sig till programmet för Årstafältet, hur det förhåller sig till den specifika platsen, kvaliteter i gestaltningen, samverkan med staden och andra aktörer, samt genomförbarhet.

Markanvisning är ett led i att uppfylla stadens budget för 2018. Enligt budgeten ska antalet markanvisningar med bostadsprojekt som använder trä som material i stommen öka i syfte att minska klimatpåverkan.

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, det senare nedan kallat **det reviderade investeringsbeslutet**. Inriktningsbeslutet med

dess revideringar omfattar, liksom utredningsbeslutet, Årstafältets alla etapper.

2016-09-22 beslutade Exploateringsnämnden att anvisa mark för bostäder och lokaler för ett kvarter inom etapp 4 till Botrygg Bygg AB, vilka lämnat högst anbud i det anbudsförfarande som genomfördes under sommaren 2016.

2016-12-15 beslutade Exploateringsnämnden att anvisa mark för bostäder och lokaler för ett kvarter inom etapp 4 till AB Stockholmshem.

2017-11-09 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för bostäder och lokaler för ett område inom etapp 4 till Gunnar Nordfeldts AB ihop med Lindbäcks boende AB, samt ett kvarter till Västbygg Projektutveckling AB.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning av fjärde etappen av Årstafältet 2017-12-14.

Fördelning av bostadsrätter och hyresrätter

I hela Årstafältsprojektet 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. All bebyggelse i etapp 3 är markanvisad för hyresrätt. Därför är avsikten att etapp 4 ska ha en övervikt av bostadsrätter.

Markanvisning

Denna markanvisning innehåller ca 155 bostäder och en förskola. Totalt (inkl tidigare markanvisade kvarter) har ca 580 bostäder, varav 495 som bostadsrätt markanvisats inom etapp 4.

Folkhem trä AB

Förslaget innehåller nybyggnation av 155 bostäder med bostadsrätt i flerbostadshus.

Bolaget deltog ursprungligen i jämförelseförfarande runt trähus på tomterna B1, B2, D och E, till vilket område Gunnar Nordfeldts AB och Lindbäcks boende AB valts ut som byggaktörer. Men på grund av att den tomt som ursprungligen var avsedd för skola blivit tillgänglig för att bygga bostäder har Folkhem valts ut att få en markanvisning på tomterna C1 och C2 istället. Bedömningsgruppens utlåtande gäller dock den skiss som bolaget tog fram för tomterna B1, B2, D och E.



Flygbild från sydost över ursprunglig placering inom kv B1, B2, D och E



Perspektiv längs huvudgatan respektive lokalgatan på hösten

Anpassningen till platsen behöver studeras på nytt då förslaget i det här fallet blir mer en beskrivning av arkitektoniska ambitioner än anpassning till platsen som är en annan än den skissade. Karaktären längs lokalgatan behöver studeras särskilt då radhusen ersätts av en förskola istället för radhus i den norra delen.

Förutsättningar i markanvisningen är bl a att:

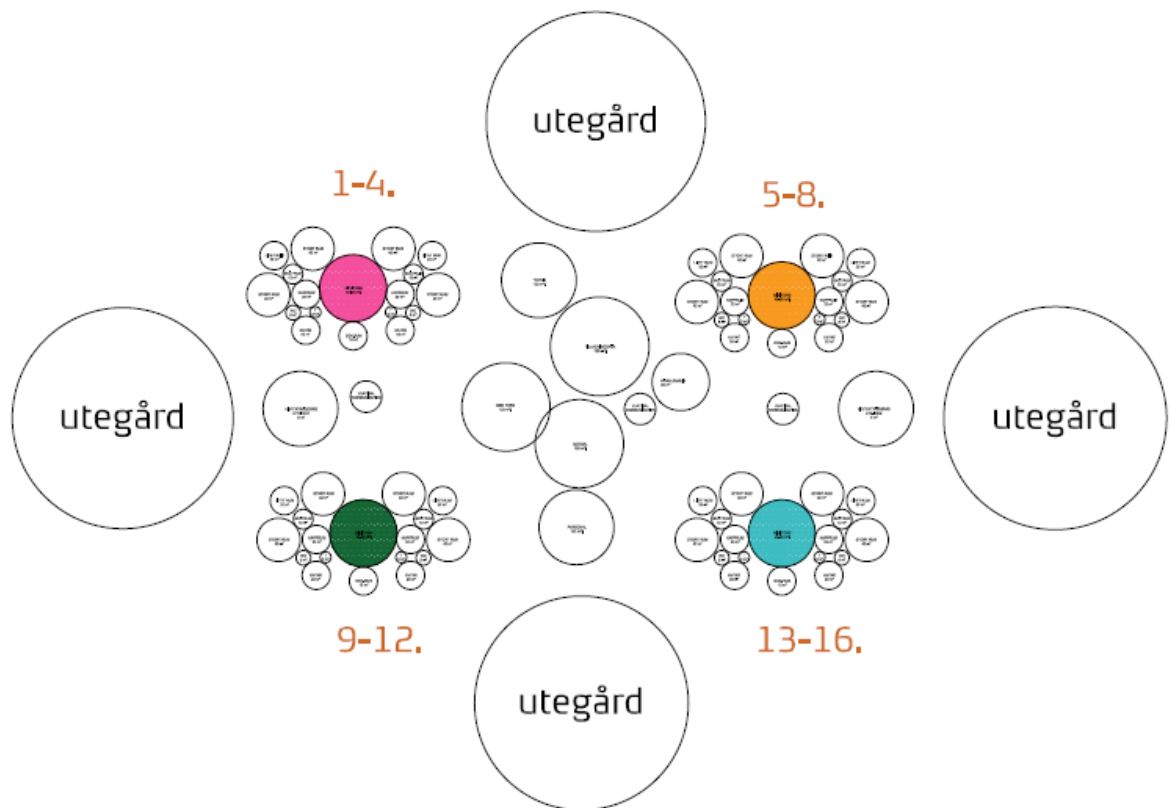
- Stommar ska byggas av trä som ska komma från dokumenterat hållbart skogsbruk.
- All parkering ska förläggas inom kvartersmarken under mark. Det lägsspecifika parkeringstalet är 0,5 platser per lägenhet.
- Längs huvudgatan ska takhöjden vara förhöjd i bottenvåningen, för att möjliggöra utåtriktad verksamhet som handel och service.
- Avfallshanteringen ska ske via en stationär sopsugsanläggning.

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

SISAB föreslås få en markanvisning om att bygga en förskola om upp till 16 avdelningar. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Skolfastigheter i Stockholm AB har på uppdrag av Årsta-Enskede-Vantörs stadsdelsförvaltning påbörjat arbete med en 16 avdelningars förskola, vilket är ett pilotprojekt då staden inte tidigare byggt så stora enheter. Pilotprojektet innebär att invändiga rumsliga samband och funktioner kommer att studeras, samtidigt som storleken kan ge nya möjligheter till samordning mellan avdelningarna.

En ambition är att utifrån barnperspektivet skapa goda och trivsamma miljöer, både i och omkring förskolan. Den stora förskolan innebär också att den totala friytan inom tomten blir förhållandevis stor. I pilotprojektet ingår därför att studera möjligheterna för de olika avdelningarna att växelvis använda de stora ytorna för att barnen ska få tillgång till en så yta som möjligt när de väl är ute.



Schematisk beskrivning av rumsliga funktioner i en förskola med upp till 16 avdelningar

Fortsatt process

De redovisade förslagen ligger till grund för stadsbyggnadsprinciper, ambitionsnivå för gestaltning och utformning etc. I övrigt kommer exploateringsens innehåll och utformning 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 byggaktörerna enligt detta utlåtande.

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

För förskolan är p-talet 0, vilket innebär att inga parkeringsplatser anläggs inom kvartersmarken. Längs lokalgatan söder om förskolan finns möjlighet att ordna hcp-parkering, lastplatser och angöringsplatser enligt det behov som bedöms under planprocessens gång. Behovet av cykelparkeringsplatser kommer att studeras under planarbetet.

Avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet avses ske via en stationär sopsugsanläggning.

Expertrådet har godkänt ärendet för markanvisning av kv C1 och C2 2017-11-02 (dnr E2017-02203).

Planbeställning

En planbeställning gjordes 2017-11-09. Stadsbyggnadsnämnden har därefter godkänt en start-pm för detaljplaneläggning av fjärde etappen av Årstafältet 2017-12-14.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Folkhem trä AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för följande priser (värdetidpunkt feb 2017):

Område	Pris
Kv C1	21 200 kr/kvm ljus BTA bostad
Kv C2	22 200 kr/kvm ljus BTA bostad

Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

För lokaler i bottenplan är priset 4 500 kr/kvm BTA (värdetidpunkt maj 2016).

Intäkten för markförsäljning beräknas vid värdetidpunkten till 326 mnkr.

För Kv A avses marken upplåtas med tomträtt.

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. Sedan inriktningsbeslutet fattats i kommunfullmäktige har nuvärdet förbättrats, främst beroende på ökade markpriser och därmed större intäkter i projektet som helhet.

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.

Ekonomiska osäkerheter

En sammanställning av ekonomiska osäkerheter har gjorts i det reviderade inriktningsbeslutet. En stor riskpost i kalkylen avser osäkerheter runt kostnader för ledningsomläggning i etapp 1. Då projekteringen nu är klar för etapp 1 har risker förknippade med val av byggteknik och behov av provisorier minskat sedan det reviderade inriktningsbeslutet togs. 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 2022 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. Markanvisning om sammantaget 155 bostäder i trähus bidrar till att uppnå målet i stadens budget att minska klimatpåverkan i byggskedet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Årstafältetprojektet 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 2022-24. Därefter kan byggaktörerna i etappen genomföra sina byggarbeten mellan 2023-26. Anledningen till den långa genomförandetiden för byggaktörernas del är att byggstarterna kan behöva spridas ut över tiden så att inte alla påbörjar sina byggen samtidigt. Den övergripande planen för Årstafältet är att färdigställa 600 bostäder per år.

Arbete med detaljplanen kommer att ske samordnat med övriga byggaktörer inom etappen mellan 2018-21.

Nästa beslutstillfälle infaller vid detaljplanens antagande, preliminärt 2021 då överenskommelse om exploatering ska tecknas med bolagen. I samband med det ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Investeringsvolymen i detta beslut kommer att överstiga 50 mnkr, varför beslutet ska fattas av Kommunfullmäktige.

Risker och osäkerheter

Bebyggelse inom bolagens fastigheter innebär inga ytterligare risker än de som beskrivits i det reviderade inriktningsbeslutet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslagen med stadsbyggnadskontoret genom de bedömningsgrupper som utvärderat tidigare genomförda jämförelseförfaranden. 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.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i etapp 4. Stockholms hem, som tidigare fått markanvisning inom etapp 4, 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.

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Slut

Bilagor

1. Bedömningsgruppens motivering av respektive utvalt bebyggelseförslag i jämförelseförfarandena