

Handläggare
Helena Insulander
08-508 265 13

Till
Exploateringsnämnden
2019-11-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Kärnhem Bostadsproduktion AB och Åke Sundvall Projekt AB. Tillägg till markanvisning inom fastigheterna Ätten 5 och Årsta 1:1 till Svenska Bostäder AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom delar av fastigheten Årsta 1:1 till Kärnhem Bostadsproduktion AB och Åke Sundvall Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till markanvisningsavtal för bostäder och förskola inom fastigheten Ätten 5 och del av fastigheten Årsta 1:1 till Svenska Bostäder AB.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för Årstafältet etapp 5.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 13
Växel 08-508 276 00
helena.insulander@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller beställning av detaljplan och markanvisningar inom Årstafältsprojektets femte bebyggelseetapp samt ett tillägg till tidigare markanvisningsavtal. Hela etappen omfattar cirka 950 bostäder och markanvisningarna i detta ärende möjliggör cirka 305 nya bostäder och två förskolor om 4-5 avdelningar. Byggaktörerna har valts genom direktanvisning efter jämförelseförfarande.

De markanvisningar som föreslås inom Årstafältet etapp 5 sammanfattas nedan. Kvarterens läge framgår av bild 2 på sidan 6.

- Kvarter B – Åke Sundvall Projekt AB, ca 120 bostadsrätter och en förskola. Försäljning till pris 17 700 kr/kvm ljus BTA för bostäder.
- Kvarter C – Kärnhem Bostadsproduktion AB, ca 70 bostadsrätter. Försäljning till pris 17 700 kr/kvm ljus BTA för bostäder.
- Kvarter D – Kärnhem Bostadsproduktion AB, ca 115 bostadsrätter och en förskola. Försäljning till pris 17 000 kr/kvm ljus BTA för bostäder.
- Kvarter I – Justering av området som sedan tidigare är markanvisat till Svenska Bostäder för ca 100 hyresrätter och en förskola. Syftet med tillägget till markanvisningsavtalet är att justera ett tidigare markanvisat område till att passa in i nuvarande kvartersstruktur.

Lönsamheten bedöms för Årstafältet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Enligt det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältsprojektet från 2015-11-30 ger projektet ett överskott.

Exploateringen kräver ny detaljplan. 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. Inom Årstafältsprojektet förbereds och planeras för ca 6 000 bostäder, ca 40 000 kvm kontor, tre

grundskolor, flera förskolor och en stor park med olika typer av grönska och aktiviteter. Årstafältet beräknas vara fullt utbyggt runt år 2032.

Detaljplanerna för den första bebyggelseetappen (ca 1 000 bostäder) och parken vann laga kraft i maj 2017. Genomförandet av den första etappen inklusive dagvattendammar, koloniområdet och delar av parken är igång. Planarbete pågår för etapp 2 (bostäder och handel), etapp 3 (bostäder, skola och idrottshall) och etapp 4 (bostäder, skola och en förskola med 16 avdelningar). Genomförandet av etapp 5 (totalt ca 950 bostäder) planeras pågå mellan år 2025-2029.

I projektet finns en ambition att andelen hyresrätter och bostadsrätter ska vara relativt jämn. Inom respektive etapp kan det dock finnas avvikelser från detta och inom etapp 5 blir fördelningen ca 70 % bostadsrätter och 30 % hyresrätter.

Illustrationen på sidan 4 (bild 1) visar indelningen av projektet i detaljplaner. Detaljplan 2n, 2s och 3 kommer bli en gemensam utbyggnadsetapp och likaså detaljplan 4a och 4b. Etapp 5 som detta ärende gäller, är lilamarkerat.

Området som omfattar etapp 5 är idag planlagt för idrottsändamål, naturmark och park genom detaljplan Dp 93045, Årstafältet m.m. Platsen används bland annat av Årsta Golf AB. Det pågår arbete med att studera möjligheterna att fortsatt inrymma Årsta Golf inom Årstafältet.

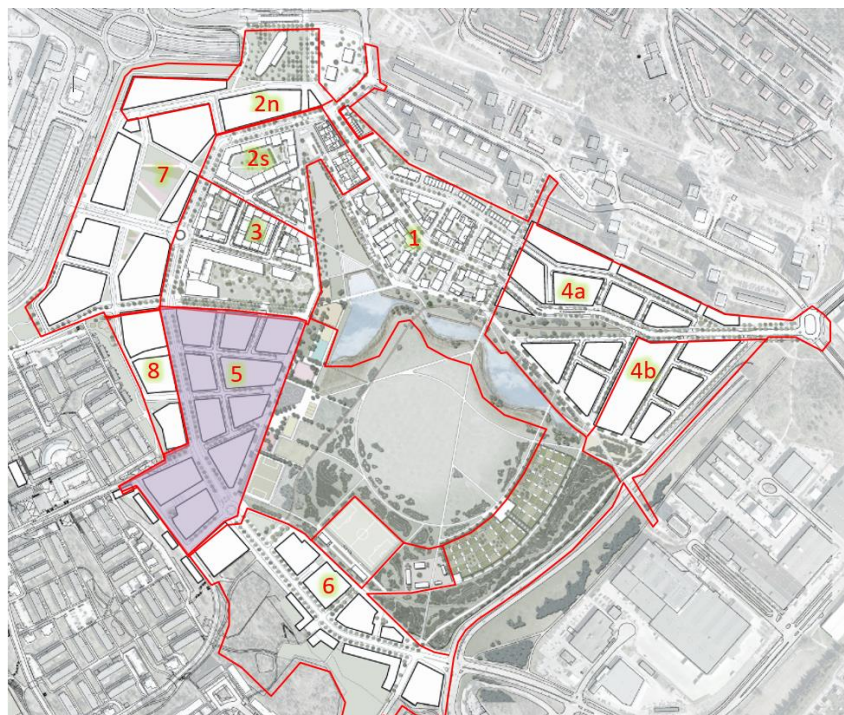


Bild 1. Årstafältets etappindelning med etapp 5 lilamarkerad.

Markanvisningsprocessen

Bolagen som föreslår markanvisning har var för sig inkommit med ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom Årstafältet.

Kvarter A, B, C och D

För kvarter A, B, C och D har ett jämförelseförfarande genomförts. De byggherrar som sedan tidigare har lämnat en markanvisningsansökan inom Årstafältet bjöds in att delta till fast pris genom en förnyad markanvisningsansökan. Två av de totalt tre aktörer som valde att delta i jämförelseförfarandet har stått fast vid sin ansökan varvid kvarter B, C och D nu kan markanvisas. Byggaktörerna lämnade in välformulerade, relevanta och genomförbara projektidéer i jämförelseförfarandet.

Kvarter B föreslås direktanvisas till Åke Sundvall Projekt AB. Bolaget har under de senaste tre åren fått fyra markanvisningar om totalt 348 lägenheter. Åke Sundvall deltar sedan tidigare i Årstafältsprojektet, etapp 2.

Kvarter C och D föreslås direktanvisas till Kärnhem Bostadsproduktion AB. Kärnhem har inte tilldelats någon markanvisning i Stockholm. De har däremot flera pågående och färdigställda projekt i landet, bland annat BRF Strandpromenaden i Karlskrona som de själva valt att lyfta fram som referensprojekt.

Kärnhem bostadsproduktion AB ingår i koncernen OBOS BBL som grundades 1929 och har verksamheter i Norge, Sverige och Danmark. OBOS är ett kooperativt företag som ägs av mer än 430 000 medlemmar. OBOS är den största husbyggaren i Norge och förvaltar var tredje bostad i Oslo.

Kvarter I

Kvarter I markanvisades 2013 till Svenska bostäder och avtalet har därefter förlängts tre gånger. Markanvisningen omfattar ca 100 hyresrätter och en förskola. Efter 2013 har kvartersstrukturen inom etapp 5 ändrats och därför behöver det markanvisade området nu justeras till att passa in i strukturen och omfatta kvarter I, se bild 3 på sidan 7. Tillägget till avtalet innebär också en rätt för staden att anvisa mark inom Svenska Bostäders befintliga tomträtt.

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. Inriktningsbeslutet med dess revideringar omfattar, liksom utredningsbeslutet, Årstafältets samtliga etapper.

Markanvisning

De markanvisningar som är aktuella i det här tjänsteutlåtandet innehåller nybyggnation av 305 lägenheter i flerbostadshus samt en justering av ett tidigare markanvisat område. Kvarteren som nu markanvisas för första gången ska utöver bostäder även innehålla inslag av kommersiella lokaler i bottenvåningarna och två separata förskolor om ca 4-5 avdelningar var.

De markanvisningar som nu föreslås inom Årstafältet etapp 5 är kvarter B, C, D och I och sammanfattas nedan. Diskussioner med byggaktörer om återstående kvarter inom etappen pågår. Kontoret planerar att bereda beslut om markanvisning för dessa inom kort. Kvarterens läge framgår av bild 2.

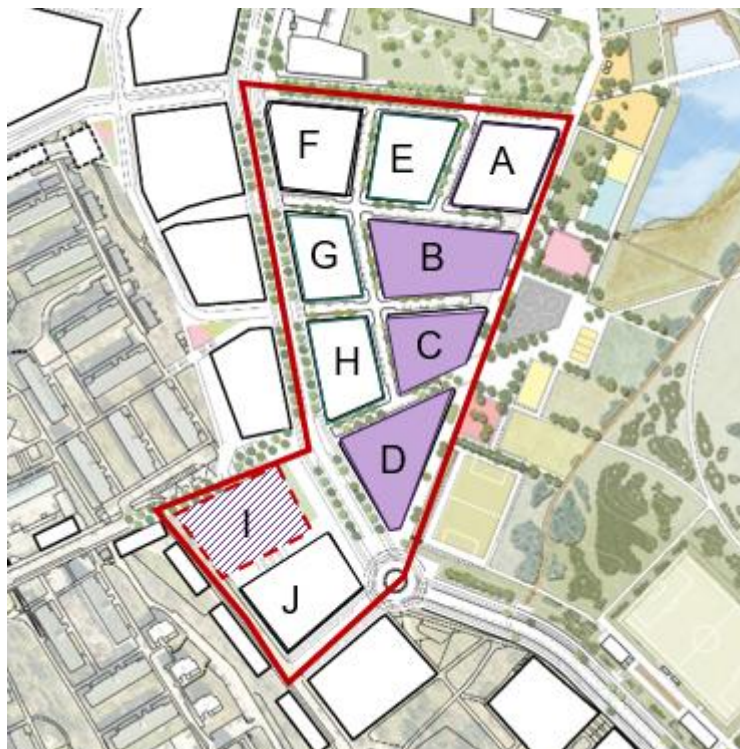


Bild 2. Kvartersindelningen inom etapp 5. Kvarter B, C och D och föreslås markanvisas i och med detta beslut. Kvarter I är enligt tidigare beslut markanvisat till AB Svenska Bostäder men området behöver justeras till aktuell kvartersform. Kvarter A, E, F, G och H kommer att markanvisas i ett senare skede.

- Kvarter B – Åke Sundvall Projekt AB, ca 120 lägenheter (bostadsrätter) och en förskola. Försäljning till pris 17 700 kr/kvm ljus BTA för bostäder.
- Kvarter C – Kärnhem Bostadsproduktion AB, ca 70 lägenheter (bostadsrätter). Försäljning till pris 17 700 kr/kvm ljus BTA för bostäder.
- Kvarter D – Kärnhem Bostadsproduktion AB, ca 115 lägenheter (bostadsrätter) och en förskola. Försäljning till pris 17 000 kr/kvm ljus BTA för bostäder.

- Kvarter I – Svenska Bostäder AB. Tillägg till markanvisningsavtal för att justera markanvisningsområdet till att passa kvartersformen för kvarter I. Se bild 3 nedan.



Bild 3. Röd linje markerar ursprungligt område för markanvisning, tillika fastighetsgräns för Ätten 5. Blå linje/Område visar ny gräns för markanvisning.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

För bolagen som föreslås bygga bostadsrätter ska marken överlåtas. Markpriset för kvarter B och C har överenskommit till 17 700 kr/kvm ljus BTA per oktober 2018 och markpriset för kvarter D har överenskommit till 17 000 kr/kvm ljus BTA per oktober 2018. Priserna ska justeras med ett index, som baseras på förändringar i priset av försålda bostadsrätter, fram till tillträdestidpunkten.

För lokaler i bottenvåningarna inom kvarter B, C och D har priset överenskommit till 4 500 kr/kvm BTA per maj 2016. Priserna för lokaler ska räknas om med ett index som baseras på prisutvecklingen för bebyggda kontorsfastigheter, fram till tillträdestidpunkten.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret kommer att teckna markanvisningsavtal med respektive byggaktör enligt

detta utlåtande. Markanvisningsavtalen innehåller utöver standardskrivelserna även överenskommelser om:

- **Sopsug.** Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.
- **Parkering.** Bilparkering ska lösas inom den egna kvartersmarken i underjordsgarage
- **Utformning.** Bebyggelsens utformning ska följa det program som tagits fram för Årstafältet, daterat feb 2010, samt Kvalitetsprogrammet för gestaltning för etapp 5.

Expertrådet har godkänt ärendet, dnr E2018-04263.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Lönsamheten bedöms för Årstafältsprojektet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Enligt det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet ger projektet ett överskott till staden. Stadens investeringsutgifter inom etapp 5 beräknas till ca 320 mnkr och ingår i Årstafältsprojektets samlade investeringsbudget.

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.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Årstafältsprojektet som helhet beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet. Kontoret anser att etapp 5 bidrar till att uppfylla dessa mål.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Enligt Årstafältsprojektets övergripande tidplan räknar staden med att bygga gator och annan infrastruktur för etapp 5 under åren 2025 till 2026. Byggaktörernas arbeten beräknas pågå åren 2026 till 2029. Första inflyttning i bostadshusen blir ca 2028.

År 2022 beräknas detaljplanen antas, överenskommelse om exploatering tecknas med bolagen och genomförandebeslut

fattas. Eftersom investeringsvolymen beräknas överstiga 50 mnkr ska beslutet fattas av kommunfullmäktige.

Risker och osäkerheter

Bebyggelse inom etapp 5 innebär inga ytterligare risker än de som beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet.

Det råder viss osäkerhet om behovet av förskolor inom etappen och detta kommer utredas närmare under planarbetet. I och med markanvisningarna i det här ärendet säkerställs möjligheten till två nya förskolor om behovet skulle finnas.

Kommunikation

Exploateringskontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. 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. När etapp 5 genomförs binds stadsdelarna Östberga och Årsta samman vilket är ett av Årstafältsprojektets viktigaste mål.

Slut