

Handläggare
Helena Insulander
08-508 265 13

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Aros Bostad AB, Bergsundet Årsta AB, Selvaag Bolig AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB och Gimle Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom delar av fastigheten Årsta 1:1 till Aros Bostad AB, Bergsundet Årsta AB, Selvaag Bolig AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB och Gimle Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

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 markanvisningar för fyra kvarter inom Årstafältsprojektets femte bebyggelseetapp, etapp 5, samt markanvisning för ett kvarter inom Årstafältet etapp 4a. Markanvisningarna i detta ärende möjliggör cirka 465 nya bostäder. Inom etapp 4a är planarbetet påbörjat och kvarter 4F är det sista kvarteret inom etappen som nu markanvisas. Byggaktörerna har valts genom direktanvisning och direktanvisning efter jämförelseförfarande.

De markanvisningar som föreslås inom Årstafältet etapp 4a och 5 sammanfattas nedan. Kvarterens läge framgår av bild 2.

- Kvarter 5A – Selvaag Bolig AB, ca 85 bostadsrätter. Försäljning till marknadspris som överenskommes vid senare tillfälle.
- Kvarter 5E – Byggnadsfirman Erik Wallin AB tillsammans med Gimle Bostad AB, ca 95 hyresrätter. Tomträttsupplåtelse.
- Kvarter 5H – Aros Bostadsutveckling AB, ca 90 bostadsrätter. Försäljning till pris 17 000 kr/kvm ljus BTA för bostäder.
- Kvarter 5J – Bergsundet Årsta AB, ca 100 hyresrätter. Tomträttsupplåtelse.
- Kvarter 4F – Erik Wallin AB tillsammans med Gimle Bostad AB, ca 95 bostadsrätter. Försäljning till marknadspris som överenskommes vid senare tillfälle.



Bild 2. Kvartersindelningen inom etapp 4a och 5. Kvarter 5A, 5E, 5H, 5J och 4F föreslås markanvisas i och med detta beslut.

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.

Bakgrund till markanvisningarna

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 och 2029.

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

Området som omfattar etapp 4a är idag planlagt som park genom detaljplan Dp 93045, Årstafältet m.m. och området som utgör etapp 5 är planlagt för idrottsändamål, naturmark och park genom samma detaljplan. Platsen för etapp 5 används i nuläget bland annat av Årsta Golf AB. Det pågår arbete med att studera möjligheterna att fortsatt inrymma Årsta Golf inom Årstafältet.

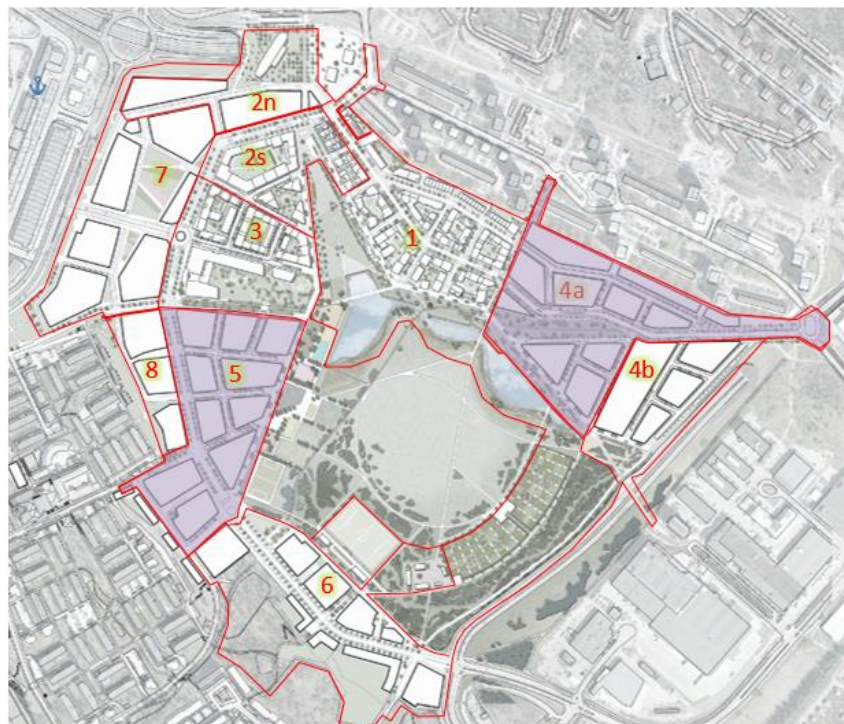


Bild 1. Årstafältets etappindelning med etapp 4a och 5 lilamarkerade.

Markanvisningsprocessen

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

Kvarter 5A

Kvarter A föreslås direktanvisas till Selvaag Bolig AB. Bolaget har lämnat in en markanvisningsansökan som stämmer väl överens med målen för Årstafältet.

Selvaag Bolig har tidigare inte erhållit någon markanvisning inom Stockholms stad. Bolaget är framför allt verksamt i Norge men har i ett antal projekt tillsammans med Veidekke etablerat sig på den Svenska marknaden och i dessa visat god organisatorisk och ekonomisk kapacitet att genomföra projekt.

Kvarter 4F och kvarter 5E

Inför markanvisning av kvarter 4F har ett jämförelseförfarande genomförts. Förslagen har utvärderats utifrån hur projektidéerna förhåller sig till programmet för Årstafältet, hur förslagen förhåller sig till den specifika platsen, kvaliteter i gestaltningen, samverkan med staden och andra aktörer, samt genomförbarhet.

Byggnadsfirman Erik Wallin lämnade in den projektidé som fick högst betyg av bedömningsgruppen tack vare en fin gestaltning,

en hög arkitektonisk ambition och en utmärkt volymkomposition som både bidrar och anpassar sig till platsen. Förslaget vittnar om att både arkitekten och byggaktören har stor förståelse för tomtens läge i stadsplanen och relationer till omgivande kvarter vilket ses som en värdefull tillgång inför kommande planprocess.

Bolaget visar upp fina referenser och har verkat i liknande sammanhang med goda resultat tidigare. Byggnadsfirman Erik Wallin deltar sedan tidigare i Årstafältets första etapp.

Kvarter 4F och 5E föreslås direktanvisas till Byggnadsfirman Erik Wallin AB och Gimle Bostad AB som tillsammans kan ses som en långsiktig aktör med god genomförandeförmåga. Gimle Bostad AB har tidigare inte fått någon markanvisning i Stockholm. Byggnadsfirman Erik Wallin AB har fått fem markanvisningar om totalt 546 bostäder de tre senaste åren.

Kvarter 5H

Kvarter H föreslås direktanvisas till Aros Bostad AB som har visat intresse för Årstafältet och lämnat in en ansökan med en relevant och genomförbar projektidé för kvarter 5H.

Aros Bostad har inte fått någon markanvisning i Stockholm de tre senaste åren. Bolaget har utvecklat bostäder sedan 2006 och är framför allt verksamt i Storstockholm och Uppsala.

Kvarter 5J

För kvarter 5J har ett jämförelseförfarande genomförts där inkomna förslag har utvärderats utifrån lägst angiven normhyra i kr/kvm BOA och år. Hyresrätterna inom kvarter 5J ska utgöras av bostäder med rimliga boendekostnader, i enlighet med stadens mål om att markanvisa bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader. De byggherrar som sedan tidigare har lämnat en ansökan om markanvisning inom Årstafältet bjöds in att delta i processen och utöver att presentera låg normhyra var kvalificeringskraven i jämförelseförfarandet att:

- Följa stadens krav enligt den markanvisningspolicy som antogs av kommunfullmäktige 2015.
- Redovisa ett tidigare färdigställt och väl genomfört referensprojekt av motsvarande omfattning som aktuellt kvarter.

- Presentera en projektidé (max 500 ord) som är genomförbar med den tänkta hyresnivån och som är anpassad till platsens givna förutsättningar.

Kvarter J föreslås direktanvisas efter jämförelseförfarande till Bergsundet Årsta AB. Bergsundet var den aktör som i jämförelseförfarandet presenterade lägst normhyra i kvm/BOA och år och bedöms även klara kvalificeringskraven ovan.

Bolaget har inte erhållit någon markanvisning inom Stockholms stad de tre senaste åren. Bergsundet har däremot ett par pågående och färdigställda projekt inom Storstockholm, bland annat Kv. Kavringen i Hökarängen som markanvisades 2013 och som bolaget själva valt att lyfta fram som referensprojekt.

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 465 lägenheter i flerbostadshus fördelat mellan kvarteren 5A, 5E, 5H, 5J, och 4F.

Markanvisningarna sammanfattas nedan och kvarterens läge framgår av bild 2.

Inom etapp 4a är kvarter 4F det sista kvarteret som återstår att markanvisa. Diskussioner med byggaktörer om kvarstående kvarter inom etapp 5 (5F och 5G) pågår och kontoret planerar att bereda beslut om markanvisning för dessa inom kort.



Bild 2. Kvartersindelningen inom etapp 4a och 5. Kvarter 5A, 5E, 5H, 5J och 4F föreslås markanvisas i och med detta beslut. Kvarter 5F och 5G kommer att markanvisas i ett senare skede.

- Kvarter 5A – Selvaag Bolig AB, ca 85 bostadsrätter. Försäljning till marknadspris som överenskommes vid senare tillfälle.
- Kvarter 5E – Erik Wallin AB tillsammans med Gimle Bostad AB, ca 95 hyresrätter. Tomträttsupplåtelse.
- Kvarter 5H – Aros Bostadsutveckling AB, ca 90 bostadsrätter. Försäljning till pris 17 000 kr/kvm ljus BTA för bostäder.
- Kvarter 5J – Bergsundet Årsta AB, ca 100 hyresrätter. Tomträttsupplåtelse.
- Kvarter 4F – Erik Wallin AB tillsammans med Gimle Bostad AB, ca 95 bostadsrätter. Försäljning till marknadspris som överenskommes vid senare tillfälle.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

För bolagen som föreslås bygga bostadsrätter ska marken överlåtas. Markpriset för kvarter 5H har överenskommit till 17 000 kr/kvm ljus BTA per oktober 2018. Priset ska justeras med ett index, som baseras på förändringar i priset av försålda bostadsrätter, fram till tillträdestidpunkten.

För lokaler i bottenvåningarna inom kvarter 5H 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.

Angående markpriset för kvarter 5A och 4F är parterna överens om att skjuta fram prispförhandlingarna. Prisuppgörelse ska senast ha skett vid tecknande av överenskommelse om exploatering.

För bostäderna som upplåts med tomträtt ska avgälden bestämmas utifrån de av kommunfullmäktige beslutade principer för beräkning av avgäld, som gäller vid tomträttsavtalets tecknande.

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 huvudmannskap.
- **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 kommande Kvalitetsprogram för gestaltning för respektive etapp.
- **Projektidé.** I de fall jämförelseförfarande har genomförts förbinder sig bolagen även att följa den projektidé som lämnades in till jämförelseförfarandet. I markanvisningsavtalet för kvarter 5J står även angiven normhyra i kr/kvm BOA och år med som en huvudprincip som ska följas.

Expertrådet har godkänt ärendet, dnr E2018-04263.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Lösamheten bedöms för Årstafältsprojektet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Enligt det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet ger projektet ett överskott till staden.

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

Utöver de mål som Årstafältsprojektet beskrivs uppfyllas i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet, bidrar detta ärende även till att uppfylla stadens mål om att markanvisa bostäder i syfte att nå rimliga boendekostnader.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Enligt Årstafältsprojektets övergripande tidplan räknar staden med att bygga gator och annan infrastruktur för etapp 4a gemensamt med 4b under åren 2023-2025. Byggaktörernas arbeten beräknas pågå 2025-2027 och första inflyttning i bostadshusen blir ca 2026. Mellan år 2025 och 2026 gör staden förberedande arbeten inom etapp 5 där byggaktörernas arbeten sedan beräknas pågå 2026-2029.

År 2021 respektive 2022 beräknas detaljplanerna för etapp 4a och 5 antas, överenskommelse om exploatering tecknas med bolagen och genomförandebeslut fattas. Eftersom investeringsvolymerna beräknas överstiga 50 mnkr ska besluten fattas av kommunfullmäktige.

Risker och osäkerheter

Bebyggelse inom etapp 4a och 5 innebär inga ytterligare risker än de som beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet.

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.

Slut