

Handläggare
Helena Insulander
08-508 265 13

Till
Exploateringsnämnden
2020-09-24

Markanvisning för kontor inom fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Midroc Property Development AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom delar av fastigheten Årsta 1:1 till Midroc Property Development AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

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

Sammanfattning

Ärendet gäller markanvisning för en del av ett kvarter inom Årstafältsprojektets andra bebyggelseetapp, etapp 2 norra (2n) och möjliggör cirka 8 000 kvm BTA kontor. Kvarterets läge framgår av bild 1. Byggaktören har valts genom direktanvisning. Kvartersmarken ska överlåtas och köpeskillingen för kontor är överenskommen till 9 000 kr/kvm BTA.

Ett reviderat inriktningsbeslut för hela Årstafältet godkändes av nämnden i april 2020 och är tänkt att hanteras i kommunfullmäktige under hösten. Det visar på ett överskott, som delvis täcker stadens utgifter för skolor och förskolor i etappen.

Bakgrund till markanvisningen

Området för markanvisning ligger i den norra delen av Årstafältet, som planeras som en helt ny stadsdel som kommer länka ihop Årsta med Östberga.

Området som omfattar etapp 2n är i dag planlagt för kontor, lager, spårrområde och park genom detaljplan Dp 93045. Nu pågår planarbete för bland annat bostäder, handel och kontor i Detaljplan 2n (S-dp 2016–21183).

Illustrationen nedan visar indelningen av projektet i detaljplaner. Etapp 2n som detta ärende gäller, är lilamarkerat.

Ett viktigt mål med Årstafältsprojektet är variation, såväl i utformning av kvarter och hus som i upplåtelseformer och användningsområden. Inom etapp 2n planeras kvarteren innehålla en blandning av bostäder och lokaler för både förskola och kommersiell verksamhet samt kontor.

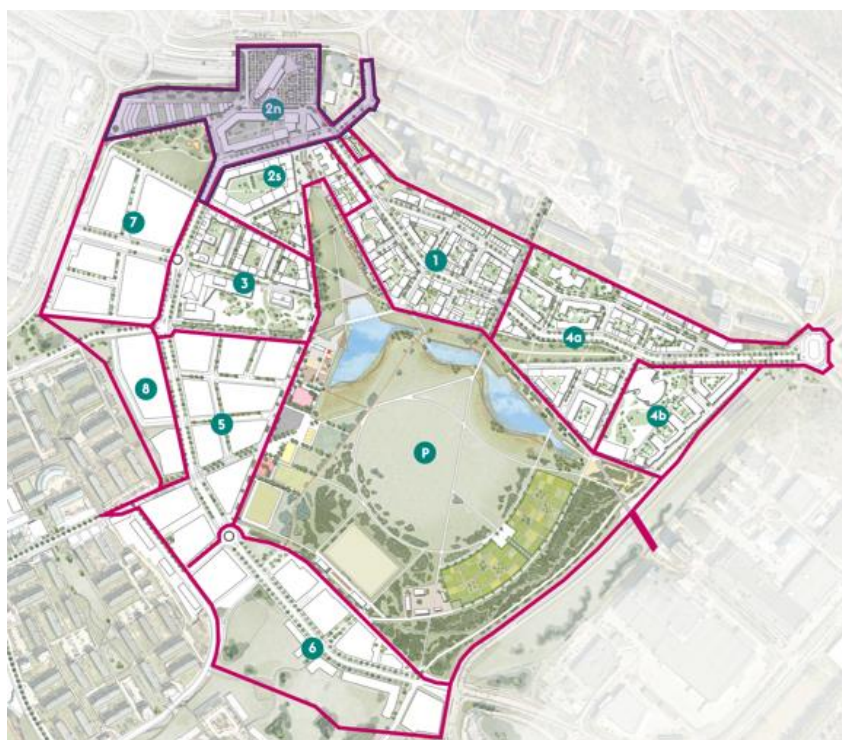


Bild 1. Årstafältets etappindelning med etapp 2n lilamarkerad.

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 för fortsatt planläggning av Årstafältet, vilket därefter reviderats och kompletterats två gånger, 2012-10-15 och 2015-11-30. Den 23 april 2020 godkände exploateringsnämnden en tredje revidering som Kommunfullmäktige ska besluta om under våren/sommaren. Inriktningsbeslutet med dess revideringar omfattar, liksom utredningsbeslutet, Årstafältets samtliga etapper.

Exploateringsnämnden har tidigare fattat följande beslut om att anvisa mark inom etapp 2n.

- 2012-12-13 beslut om markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 (kvarter 2F) till Småa AB och Sjaelsö Sverige AB. Sjaelsö togs sedan över av Wästbygg projektutveckling AB som också överläts markanvisningen.
- 2013-10-17 beslut om markanvisning för parkeringshus inom fastigheten Årsta 1:1 (kvarter 2G) till Stockholm parkering AB.
- 2018-02-01 beslut om markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 (kvarter 2G) till Midroc Property Development AB.
- 2019-06-13 beslut om markanvisning för sopsugsterminal inom fastigheten Årsta 1:1 (kvarter 2G) till Stockholm Avfall AB.
- 2020-05-28 beslut om markanvisning för kontor inom fastigheten Årsta 1:1 (kvarter 2f) till Småa AB.

Markanvisning

Markanvisningen som föreslås i det här tjänsteutlåtandet innehåller nybyggnation av ca 8 000 kvm kontor i en kontorsbyggnad på cirka tio våningar. Kvarteret som kontorsbyggnaden ligger inom avses 3D-fastighetsbildas och kontoren kommer ligga i direkt anslutning till en sopsugsterminal, parkeringsgarage och bostäder.

Kontorsbyggnaden ligger nära det nya tänkta stadsdelstorget samt tvärbanans hållplats och har därmed bra förutsättningar att inrymma arbetsplatser. Det aktuella kvarterets läge framgår av bilden på sidan 4.

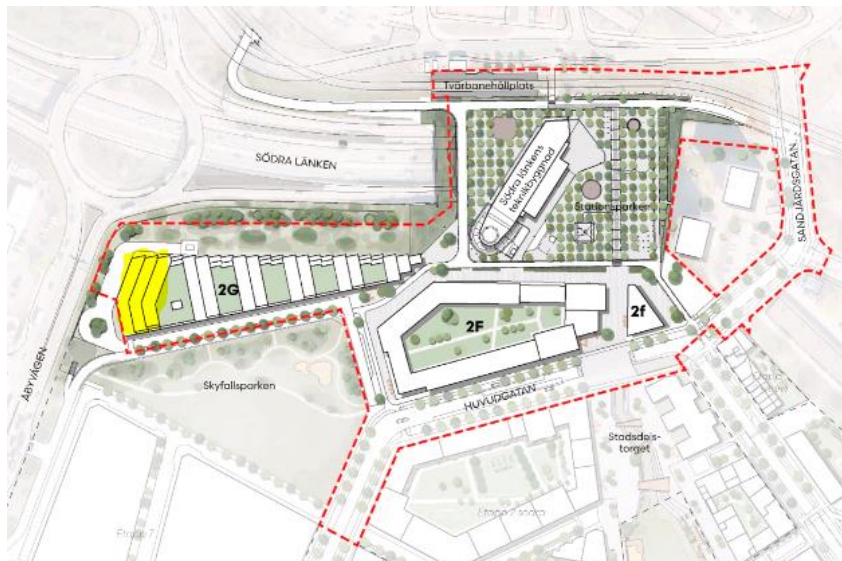


Bild 2. Kvarterindelningen inom etapp 2n. Del av kvarter 2G som är gulmarkerat föreslås markanvisas i och med detta beslut.

Kontor kvarter 2G

Del av kvarter 2G med cirka 8 000 kvm kontor föreslås direktanvisas till Midroc Property Development AB som sedan 2018 har markanvisning för bostäder inom samma kvarter. Kontoret har goda erfarenheter av samarbetet med Midroc. Bolaget har sedan 2010 tilldelats tre markanvisningar innehållandes 630 bostäder inom Stockholms stad.

Markpris och principer för markanvisning

Kvartermarken ska överlåtas och köpeskillingen för kontor är överenskommen till 9 000 kr/m² BTA i prisläge 2019-07-01. Priset ska räknas om med ett index som baseras på prisutvecklingen för bebyggda kontorsfastigheter, fram till tillträdestidpunkten

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningarna sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret kommer att teckna markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Markanvisningsavtalen innehåller, utöver de villkor staden vanligtvis ställer på alla byggaktörer, även överenskommelser om:

- **Sopsug.** Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.

- **Parkering.** Bilparkering föreslås lösas genom parkeringsköp i Stockholm Parkerings garage i samma kvarter.
- **Utformning.** Bebyggelsens utformning ska följa det program som tagits fram för Årstafältet, daterat februari 2010, samt kommande Kvalitetsprogram för gestaltning för etapp 2.

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.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. All ekonomisk risk avseende bolagets del av projekteringen står bolaget för. Staden står för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Årstafältsprojektet som helhet beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet. Kontoret anser att etapp 2n bidrar till att uppfylla dessa mål. Aktuell projekt bidrar framför allt till det uttalade målet i stadens budget om fler arbetsplatser i stadens södra delar. Uppskattningsvis rymmer kontorslokalerna i kvarter 2G ca 530 arbetsplatser.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Enligt Årstafältsprojektets övergripande tidplan räknar staden med att bygga gator och annan infrastruktur för etapp 2 under åren 2022-2025. Byggaktörernas arbeten beräknas pågå 2024-2027 och första inflyttning i bostadshusen och kontoren kan ske ca 2025.

Kvartal 4 år 2020 beräknas detaljplanen för etapp 2n 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 2n innebär inga ytterligare risker än de som beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet.

Kommunikation

Exploateringskontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

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 detta.

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 tillskottet av kontor i ett bra kommunikationsläge bidrar till en varierad och god stadsmiljö inom Årstafältsprojektet.

Slut