

Handläggare
Mattias Nilsson
265 85

Till
Exploateringsnämnden
2021-06-17

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1, i Östberga till Bonava Sverige AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 till Bonava Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Kvarnbacken i Östberga är en del av Östbergaprogrammet som godkändes i augusti 2019 och ingår i inriktningsbeslutet för Östberga som togs av kommunfullmäktige i september 2020.

Markanvisningen gäller cirka 70 nya lägenheter (ekvivalentbostäder à 100 kvm ljus BTA) och projektet innefattar

att Sjöholmsvägen förlängs från befintlig vändplan fram till Östbergabackarna. Därmed skapas en ny körbar vägförbindelse mellan Gamla Östberga och Östbergahöjden. En ny trappväg ska binda ihop Sjöholmsvägen med villabebyggelsen i Örby.



Markanvisningsområdets läge i Östberga

Byggherre har valts genom anbudstävling där Bonava Sverige AB har lämnat det högsta anbudet om 15 105 kr/kvm ljus BTA, värdetidpunkt mars 2021. Preliminära försäljningsinkomster genom denna markanvisning beräknas till ca 106 mnkr.

Stadens investeringsutgifter har hanterats genom inriktningsbeslut för Östberga fattat av kommunfullmäktige 2020-09-28. Kontoret bedömer att exploateringen i Östberga som helhet ger ett nollresultat för staden (intäkter balanserar utgifter), vilket framgår av inriktningsbeslutet.

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

De nya bostäderna är tänkta att byggas mellan 2025 och 2027. Innan dess ska staden bygga ut Sjöholmsvägen och göra nödvändiga ledningsomläggningsarbeten.

Bakgrund till markanvisningen

Området Kvarnbacken har studerats i samband med Östbergaprogrammet som godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2019-08-29. I programmet ingår 25 bostäder på platsen. Programmet föreslår också en ny stig med trappor över

Kvarnbacken som en koppling mellan Örby och Stamparken. På kullens krön planeras en utsiktsplats. Flera byggaktörer har kontaktat staden med ambitionen att bebygga området med avsevärt större volymer än vad som redovisats i programmet. Stadsbyggnadskontoret har varit positiva till ökade volymer men det har uppstått oklarheter runt prisnivån för bostäder i det här läget. Kontoret har därför bedömt att det varit lämpligt att genomföra ett anbudsförfarande, givet de ökade volymerna jämfört med programmet. Staden har även uppmärksammat ett ökat intresse att bygga hyresrätter på friköpt mark, varför upplåtelseformen varit fri i anbudstävlingen.

Förslaget med den nya bebyggelsen innebär också att Sjöholmsvägen kan förlängas så att den blir körbar till Östbergabackarna. På så sätt kopplas Gamla Östberga och Östbergahöjden ihop bättre. Kopplingen mellan Östberga och Örby slott förbättras genom en ny gångväg via trappor från befintlig vändplan vid Sjöholmsvägen upp på Kvarnberget och ner mot korsningen av Örby allé och Julitavägen.

En starkströmskabel och en fjärrvärmeledning går längs den befintliga gångvägen i Sjöholmsvägens förlängning. Båda dessa ledningar kommer att behöva läggas om i och med förlängningen av Sjöholmsvägen och för att frigöra marken för nya bostäder.

Gällande detaljplaner, PL4560 och PL1326A, anger ändamålet park.

En fornlämning finns i områdets närhet. Den nya bebyggelsens förhållande till fornlämningen kommer att utredas närmare i den kommande planprocessen.

I Östberga pågår flera projekt i enlighet med programmet och inom ramen för inriktningsbeslutet för Östberga. I norra Östberga pågår planarbete. Vid Tussmötesvägen i södra Östberga markanvisades under hösten 2020 för bostäder i punkthus. I Östberga centrum finns en laga kraftvunnen detaljplan för studentbostäder som ska börja byggas under 2021.

Tidigare beslut

Markanvisningen är en del av att genomföra programmet för Östberga som stadsbyggnadsnämnden godkände 2019-08-22. Stadens investeringsutgifter har hanterats genom

inriktningsbeslut för Östberga fattat av kommunfullmäktige
2020-09-28.

Markanvisning och anbud på pris

Exploateringskontoret har under mars-april 2021 bjudit in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse med valfri upplåtelseform i Kvarnbacken. Området bedöms kunna inrymma cirka 70 bostäder (7 000 kvm ljus BTA) i flerbostadshus. Priset för lokaler sattes som en förutsättning i inbjudan till 3 700 kr per kvm BTA. Parkering ska ordnas i garage under mark. Avgörande för bedömningen av inkomna anbud är angivet pris uttryckt i kr per kvm ljus BTA. Både pris för bostäder och lokaler är i prisnivå mars 2021.

Inbjudan att lämna anbud har annonserats på kontorets webbplats, samt sänts ut i digitalt nyhetsbrev till bolag som tidigare anmält intresse för markanvisningar inom staden på stadens webbplats. Kontoret har fått in 18 anbud, vilka redovisas nästa sida.

Nr	Anbudslämnare	Anbud	Upplåtelseform
13	Bonava Sverige AB	15 105 kr	BR
16		15 100 kr	BR
10		11 200 kr	HR
1		11 101 kr	HR
15		8 800 kr	50/50 BR/HR
18		8 500 kr	BR
12		8 300 kr	BR
14		8 300 kr	BR
3		8 037 kr	BR
11		8 010 kr	BR
5		7 860 kr	HR
7		7 850 kr	BR
8		7 700 kr	Fri upplåtelseform
2		7 600 kr	BR
17		7 500 kr	HR
4		6 250 kr	HR
6		5 050 kr	BR
9		5 000 kr	HR

Bonava Sverige AB, nedan kallat **bolaget**, har lämnat det högsta anbudet och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 15 105 kr per kvm ljus BTA bostad, värdetidpunkt mars 2021. Bolagets anbud gällde för bostäder upplåtna med bostadsrätt.

Bolaget har under 2020 fått fem markanvisningar om totalt 642 lägenheter. Bolaget har dessförinnan tagit över ett antal projekt som var markanvisade till NCC AB. Bolaget ägs av Bonava AB (koncernmodern som är en avknoppning av NCC) som deltar i markanvisningen som solidariskt ansvarig med bolaget. En granskning av bolaget har genomförts under hösten 2020. Granskningen visar att bolagets organisatoriska och finansiella genomförandeförmåga bedöms som god genom att Bonava AB är solidariskt ansvarig med bolaget.

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.

Expertrådet har behandlat ärendet 2021-05-20
(dnr E2021-00644).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 15 105 kr per kvm ljus BTA bostad och 3 700 kr per kvm BTA lokaler. Preliminära försäljningsinkomster genom denna markanvisning beräknas till ca 106 mnkr.

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 av allmän plats och ledningsomläggningar.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Stadens investeringsutgifter har hanterats genom inriktningsbeslut för Östberga fattat av kommunfullmäktige 2020-09-28. Kontoret bedömer att exploateringen i Östberga som helhet ger ett nollresultat för staden (intäkter balanserar utgifter),

vilket framgår av inriktningsbeslutet. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden, budgetkonsekvenser, samt driftbudget har redovisats i inriktningsbeslutet.

Ekonomiska osäkerheter

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

Slutsats-ekonomi

Då genomförandet av markanvisningen är i enlighet med inriktningsbeslutet är den ekonomiska slutsatsen oförändrad gentemot vad som beskrivs i det beslutet.

I och med att arbeten med att iordningställa allmän plats inte planerar att påbörjas förrän 2025 får projektet små konsekvenser för nämndens budget för innevarande år.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Östberga som helhet beskrivs i inriktningsbeslutet för Östberga. Kontorets bedömning är att projektet kommer att bidra till uppfyllelse av bostadsmålet och de övergripande målen, framför allt till ett mer varierat bostadsutbud, ökad trygghet och stärkta kopplingar inom Östberga och mot omgivande stadsdelar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Detaljplanen ska enligt tidplanen antas andra kvartalet 2023 då överenskommelse om exploatering tecknas med Bolaget och genomförandebeslut kan fattas. Investeringsvolymen för Kvarnbacken väntas i genomförandebeslutet att understiga 50 mnkr. Beslutet kan därför fattas av exploateringsnämnden.

Staden planerar att påbörja utbyggnad av gata och ledningsomläggningar när detaljplanen vunnit laga kraft. Bolagets arbeten med bostäderna beräknas pågå 2025 till 2027. I samband med inflyttning under 2027 kommer staden att färdigställa gator och parkmark i sitt slutliga skick. De arbetena planeras att pågå till 2028.

Risker och osäkerheter

Den föreslagna bebyggelsen ligger i nära anslutning till en fornlämning. Det är inte utrett i detalj hur ny bebyggelse ska förhålla sig till fornlämningen, vilket innebär en risk för projektet. I övrigt innebär bebyggelsen inom Kvarnbacken inga ytterligare risker än de som beskrivs i inriktningsbeslutet för Östberga.

Kommunikation

Stadsbyggnadskontoret har varit delaktigt i markanvisningsprocessen, framför allt genom upprättande av program och analys av lämplig volym för bebyggelsen inför anbudstävlingen.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har ett behov av 15-20 servicebostäder totalt i Östberga. Inriktningen är att behovet ska lösas i andra projekt inom Östbergaprogrammet.

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

Avstämning med stadsledningskontoret har skett i samband med beredningen av inriktningsbeslutet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet kommer att bidra positivt till utvecklingen av Östberga genom ett mer varierat bostadsutbud, en ökad trygghet i gatumiljön samt de stärkta kopplingarna mellan Gamla Östberga, Östbergahöjden och Örby slott.

Slut