

Handläggare
Mattias Nilsson**Till**
Exploateringsnämnden
2021-10-21**Tillägg till markanvisningar för bostäder inom
fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Nordr
Sverige AB och Selvaag Bolig AB****Förvaltningens förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Nordr Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Selvaag Bolig AB och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castvall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller tilläggsavtal för att fastställa markpriset i gällande markanvisningsavtal för kvarter 5A och 5F inom Årstafältsprojektets femte bebyggelseetapp, se bild 1. Vid tillfället för markanvisningarna angavs inget pris utan parterna enades om att fastställa marknadspris vid senare tillfälle. Detta beslut gällande tilläggsavtalen anger nu ett överenskommet markpris för markanvisningarna och modell för indexering.

- Kvarter A – Selvaag Bolig AB. Pris för bostäder 20 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA och för kommersiella lokaler 6 000 kronor per kvadratmeter BTA. Priser är angivna i prisläge februari 2021.
- Kvarter F – Nordr Sverige AB. Pris för bostäder 19 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA och för kommersiella lokaler 6 000 kronor per kvadratmeter BTA. Priser är angivna i prisläge februari 2021.

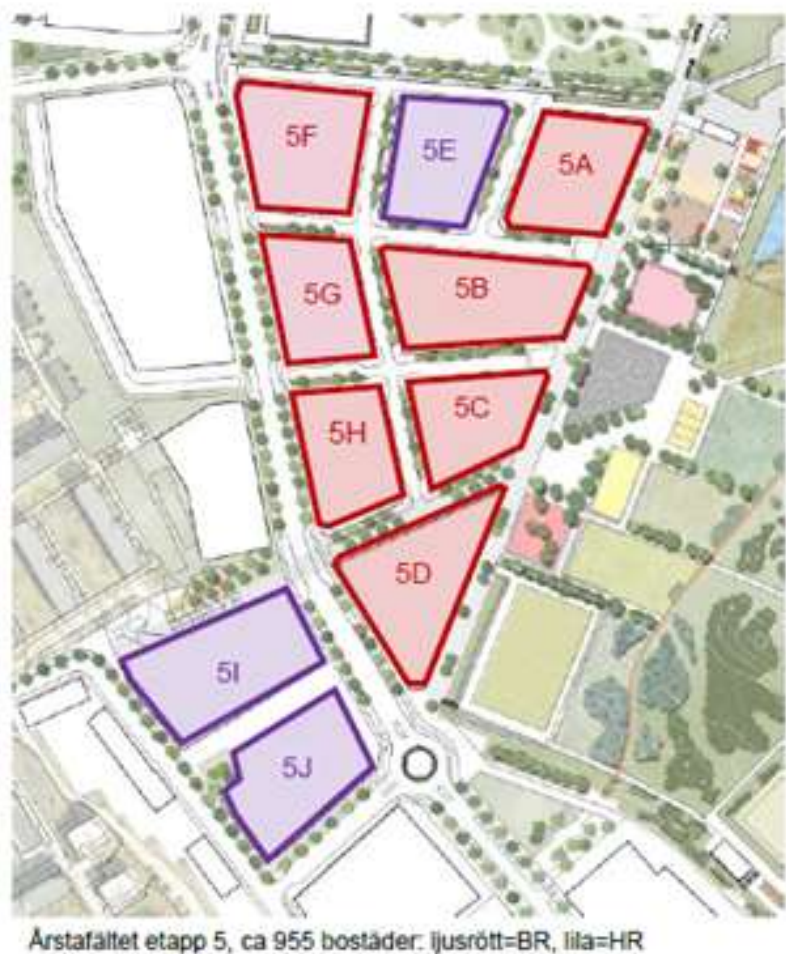


Bild 1 Etapp 5, kvartersbenämningar

Bakgrund

I december 2019 anvisades mark för ca 85 bostadsrätter till Selvaag Bolig AB inom kvarter 5A på Årstafältet. I februari 2020 anvisades mark för ca 100 bostadsrätter till Veidekke Eiendom AB inom kvarter 5F på Årstafältet. Veidekke Eiendom AB har efter att markanvisningen skedde bytt bolagsnamn till Nordr Sverige AB.

Markanvisningsavtalen definierar att den kommande försäljningen ska ske till marknadspris men parterna enades inte då om ett fastställt markpris utan sköt fram prisförhandlingarna..

Prisförhandling har nu genomförts mellan Exploateringskontoret och Selvaag Bolig AB resp Nordr Sverige AB.

Tidigare beslut

- 2019-12-12 Beslut i Exploateringsnämnden om markanvisning för 85 bostadsrätter till Selvaag Bolig AB inom kvarter 5A.
- 2020-02-20 Beslut i Exploateringsnämnden om markanvisning för 100 bostadsrätter till Veidekke Eiendom AB inom kvarter 5F.
- 2020-09-28 beslut i Kommunfullmäktige om reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet.
- 2013-05-23 godkänd start-PM i Stadsbyggnadsnämnden.

Tillägg till markanvisningarna

Tilläggsavtalen till markanvisningarna innebär överenskommelse om förhandlat markpris och modell för indexering, i övrigt inga förändringar. Vid försäljningen av marken skall köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan.

Kvarter 5A

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder 20 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas som bostadsändamål enligt detaljplan) 6 000 kronor per kvadratmeter BTA. Priser är angivna i prisläge februari 2021.

Kvarter 5F

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara för bostäder 19 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA och för kommersiella lokaler (som inte får användas som bostadsändamål enligt detaljplan) 6 000 kronor per kvadratmeter BTA. Priser är angivna i prisläge februari 2021.

Som jämförelse är uppräknade prisnivåer för övriga markanvisade bostäder i etapp 5 (per 1 februari 2021) 18 012 kr per kvadratmeter ljus BTA för kvarter D, G och H och 20 009 kr per kvadratmeter ljus BTA för kvarter B och C.

Kontoret tecknar tillägg till markanvisningsavtalen enligt detta utlåtande. Tilläggen till markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut om markanvisning och i enlighet med de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas vidare i planprocessen.

Expertrådet har behandlat ärendet 2021-10-14 (dnr E2020-03830).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Lönsamheten för projektet bedöms för Årstafältet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Tilläggen till markanvisningsavtalen ligger i nivå med bedömda intäktsnivåer i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Årstafältsprojektet som helhet beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet. Tilläggen till markanvisningsavtalen får ingen påverkan på måluppfyllelsen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Enligt Årstafältsprojektets övergripande tidplan räknar staden med att bygga gator och annan infrastruktur för etapp 5 under åren 2025-2028. Bostadsbyggandet beräknas pågå 2027-2030 och första inflyttning i bostadshusen blir ca 2029.

År 2023 beräknas detaljplanen för etapp 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

Tilläggen om markpris innebär inga ytterligare risker för projektet än de som beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Kontoret anser att det är positivt att tilläggen till markanvisningsavtalen kommer till eftersom överenskommelse om markpris är en förutsättning för kommande försäljning och projektets genomförande.

Slut