

Handläggare
Helena Lombrink
08-508 266 11

Till
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Markanvisning för bostäder och handel till Stockholms Kooperativa Bostadsförening och markanvisning för sopsugsanläggning till Stockholm Avfall AB, inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 på Årstafältet, etapp 6

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och handel inom del av fastigheten Enskede Gård 1:1 på Årstafältet, etapp 6, till Stockholms Kooperativa Bostadsförening och anvisar mark för sopsugsanläggning till Stockholm Avfall AB inom samma fastighet samt ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Ärendet gäller kvarter F i Årstafältets etapp 6, som ligger i Årstafältets södra del, intill Huddingevägen. Stockholms Kooperativa Bostadsförening, nedan kallat SKB, föreslås få markanvisning för cirka 136 hyresrättslägenheter och cirka 2 100 kvadratmeter handel. SKB har valts ut genom ett jämförelseförfarande i två steg. Stockholm Avfall AB föreslås få

markanvisning för cirka 350 kvadratmeter sopsugsanläggning inom samma kvarter.

All mark i kvarteret avses upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för bostäder följer den av kommunfullmäktige beslutade tomträttsavgälden, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Avgälden för handel är 459 kr/kvm BTA, avgälden för allmän parkering är 1 400 kr per parkeringsplats och år och avgälden för sopsugsanläggningen är 77 kr/kvm TA. Värdebidrag för avgälderna är 2022-07-01.

Stadens investeringsutgifter har hanterats genom ett reviderat inriktningsbeslut för *hela* Årstafältsprojektet. Beslutet fastställdes av kommunfullmäktige 2022-11-07. Avstämning har skett med stadsledningskontoret i samband med det reviderade inriktningsbeslutet. Detta beslutsunderlag gäller därmed enbart markanvisningarna.

Expertrådet behandlade ärendet 2022-12-01 (dnr E2022-01378).

Exploateringen kräver ny detaljplan. Avsikten är att hantera all ny bebyggelse inom etapp 6 i en och samma detaljplan. Beställning av detaljplan gjordes i samband med markanvisningarna inom etappen i maj 2021. Resterande markanvisningar i etapp 6 (för grundskola och sim- och idrottshall) planeras till våren 2023. Planarbetet är tänkt att starta hösten 2023.

Bakgrund till markanvisningarna

Årstafältet planeras som en helt ny stadsdel som kommer att koppla samman Årsta och Östberga. Kvarvarande del av det stora fältet utvecklas till Söderorts stora aktivitetsfält och evenemangspark.



Visionsbild över Årstafältet. Bild: White arkitekter

Den övergripande visionen och stadsbyggnadsprinciperna för Årstafältet beskrivs i det planprogram som togs fram 2010, samt i programmet för Östberga som godkändes 2019. På Årstafältet planeras bland annat ca 7 000 bostäder, 40 000 kvm kontor samt skolor, förskolor, idrottshallar och en simhall. Utbyggnad av etapp 1 pågår, genomförandebeslut och detaljplaner för etapp 2/3 har antagits i kommunfullmäktige och etapp 4-5 befinner sig i planskede. Hela projektet beräknas vara fullt utbyggt år 2035.

De första markanvisningarna i etapp 6 gjordes redan 2014 till AB Svenska bostäder (kvarter B) och AB Familjebostäder (kvarter C) motsvarande 180 lägenheter vardera. I slutet av 2021 gjordes ytterligare markanvisningar motsvarande ca 400 bostäder i kvarter D, E1, E2 och H. Markanvisningar för sim- och idrottshall (kvarter A) och grundskola (kvarter G) planeras till våren 2023.



Etapp 6 med markanvisningsområdet markerat med röd streckad linje.

Enligt nu gällande detaljplan är området där kvarter F planeras avsett för naturändamål.

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 Årstafältet. Beslutet har reviderats och kompletterats fyra gånger: 2012-10-15, 2015-11-30, 2020-09-28 och 2022-11-07. Inriktningsbeslutet med dess revideringar omfattar, liksom utredningsbeslutet, alla etapper. Det senaste beslutet kallas i det här underlaget för **det reviderade inriktningsbeslutet**.

Stadsbyggnadsnämnden tog 2010 fram ett planprogram för Årstafältet. När programarbetet för ny bebyggelse i Östberga startade 2015 lades etapp 6 till i det utredningsarbetet. Beslut om start-pm för etapp 6 fattades 2021-12-09.

Jämförelseförfarandet

Exploateringskontoret bjöd i juni 2022 in till ett jämförelseförfarande för en större handelsetablering i kvarter 6F. Kontoret efterfrågade också förslag på annan möjlig markanvändning. Inbjudan publicerades på stadens webbplats, vaxer.stockholm.se.

Den skickades även ut med e-post direkt till de aktörer som tidigare lämnat intresseanmälningar för platsen.

Totalt elva aktörer lämnade in ansökningar i steg 1. Tre av aktörerna valdes ut att lämna in mer fördjupade underlag. Av dessa tre valdes slutligen SKB, Stockholms Kooperativa Bostadsförening, ut att få teckna markanvisningsavtal med staden. Bedömningen av förslagen har gjorts av både exploaterings- och stadsbyggnadskontoret.

SKB har i detta projekt valt att samarbeta med Coop, som är en väletablerad handelsaktör. Coop har presenterat ett genomtänkt koncept för handel i kvarterets bottenplan som även kan bidra till att öka attraktiviteten för verksamheter i kringliggande kvarter.

SKB:s förslag visar i övrigt på mycket god förståelse för platsens förutsättningar och innebär ett effektivt utnyttjande av tomten med ett kringbyggt kvarter som skapar förutsättningar för en bullerskyddad gård, med handel i bottenvåningen och bostäder ovanpå. För att hantera buller- och riskproblematiken föreslår SKB en angöringsgata mellan Huddingevägen och den närmaste huskroppen. Förslaget samspelar på ett fint sätt med omgivningen och följer väl de gestaltungsprinciper som gäller för Årstafältet som helhet.

Kontoret bedömer att SKB:s förslag har god genomförbarhet med robusta och flexibla lösningar. Buller- och riskfrågorna behöver dock studeras vidare i planarbetet. Även frågan om hur olika funktioner som sopsugsanläggning, bostäder och handel ska samsas inom kvarteret, behöver studeras mer ingående.

Markanvisningarna

Exploateringsens innehåll, kvartersstruktur 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 tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Markanvisningsavtalet för SKB innehåller utöver standardskrivelsen även överenskommelser om att:

- Det lägesspecifika p-talet för bostäder är 0,45 per lägenhet.
- De markanvisade parterna (SKB och Stockholm Avfall AB) i kvarteret ska komma överens om hur eventuella gemensamma ytor inom kvarteret ska regleras för både investering och drift.
- Bebyggelsens utformning ska följa planprogrammet för Årstafältet och kommande kvalitetsprogram för etapp 6.
- Bolaget förbinder sig att följa den projekttid som lämnats in till jämförelseförfarandet.
- Den nya angöringsgatan som bolaget har föreslagit ska vara en kvartersgata.
- En elnätsstation ska kunna inrymmas inom markanvisningsområdet.

Markanvisningsavtalet för Stockholm Avfall AB innehåller utöver standardskrivelsen även överenskommelser om att:

- Markanvisningsområdets storlek ska motsvara en yta på cirka 400 kvadratmeter som inrymmer sopsugs-terminalens samtliga funktioner.
- Sopsugsterminalen och rangerytorna ska vara inomhus.
- De markanvisade parterna (SKB och Stockholm Avfall AB) i kvarteret ska komma överens om hur eventuella gemensamma ytor inom kvarteret ska regleras för både investering och drift.

Expertrådet behandlade ärendet 2022-12-01 (dnr E2022-01378).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Avsikten är att hantera all ny bebyggelse inom etapp 6 i en och samma detaljplan. Beställning av detaljplan gjordes i samband med markanvisningarna inom etappen i maj 2022. Beslut om start-pm för etapp 6 fattades i stadsbyggnadsnämnden 2021-12-09.

Resterande markanvisningar i etappen (skola, och sim- och idrottshall) planeras till våren 2023. Planarbetet är tänkt att starta hösten 2023.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningarna i detta ärende är en del av genomförandet av projektet Årstafältet. Stadens investeringsutgifter för projektet, inklusive utgifterna för etapp 6, har hanterats genom det reviderade inriktningsbeslutet. Kontoret bedömer att exploateringen på Årstafältet som helhet ger ett överskott till staden. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden, budgetkonsekvenser och driftbudget har redovisats i det reviderade inriktningsbeslutet.

Kvartersmarken avses upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för bostäder följer den av kommunfullmäktige beslutade tomträttsavgälden, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Avgälden för handel är 459 kr/kvm BTA. Avgälden för allmän parkering är 1 400 kr per p-plats och år. Avgälden för sopsugsanläggningen är 77 kr/kvm TA. Värdebidrag för avgälderna är 2022-07-01.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av handel, bostäder respektive sopsugsanläggning.

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Ekonomiska osäkerheter

En sammanställning av ekonomiska osäkerheter har gjorts i det reviderade inriktningsbeslutet. Detta ärende innebär inga förändringar jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet.

Slutsats-ekonomi

Då genomförandet av markanvisningarna är i enlighet med det reviderade inriktningsbeslutet är den ekonomiska slutsatsen oförändrad gentemot vad som beskrivs i det beslutet. Bland annat framgår det att nuvärdet och täckningsgraden är god och att den ekonomiska risken inte är överhängande.

I och med att arbeten med att iordningställa allmän plats inte planerar att påbörjas förrän 2029 får projektet små konsekvenser för nämndens budget för innevarande år.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Detta ärende är i enlighet med det reviderade inriktningsbeslutet där måluppfyllelsen för staden beskrivs. Ingen ytterligare beskrivning av måluppfyllelsen görs i detta ärende.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Årstafältsprojektet har en översiktlig tidplan som omfattar utbyggnad av de respektive etapperna. Utbyggnad av gator, ledningar och annan infrastruktur för etapp 6 (som detta ärendes markanvisningar ingår i) beräknas pågå 2029-2031. Därefter kan byggaktörerna i etappen genomföra sina byggarbeten, 2031-2034.

Arbete med detaljplanen beräknas pågå 2023-2026.

Nästa beslutstillfälle infaller vid detaljplanens antagande, preliminärt 2026, då överenskommelse om exploatering ska tecknas med bolagen i etapp 6. I samband med det ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut för etapp 6. Investeringsvolymen i detta beslut kommer att överstiga 50 mnkr, varför beslutet ska fattas av kommunfullmäktige.

Risker och osäkerheter

Ärendet innebär inga ytterligare risker än de som beskrivits i det reviderade inriktningsbeslutet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Övriga berörda förvaltningar är informerade genom de träffar som hålls inom projektet två gånger per år.

Övriga nämnder påverkas inte utöver vad som redan angetts i det reviderade inriktningsbeslutet.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning med stadsledningskontoret skett i samband med det reviderade inriktningsbeslutet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets sammanfattande bedömning är att ärendet är ett viktigt led i genomförandet av Årstafältsprojektet.

Slut

Bilagor

1. Inbjudan till jämförelseförfarande inkl. förutsättningar för platsen och specifikationer för sopsugsterminal.