

Handläggare
Helena Lombrink
08-508 266 11

Till
Exploateringsnämnden
2023-06-08

Tillägg till markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till OOF Group AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheten Årsta 1:1 till OOF Group AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

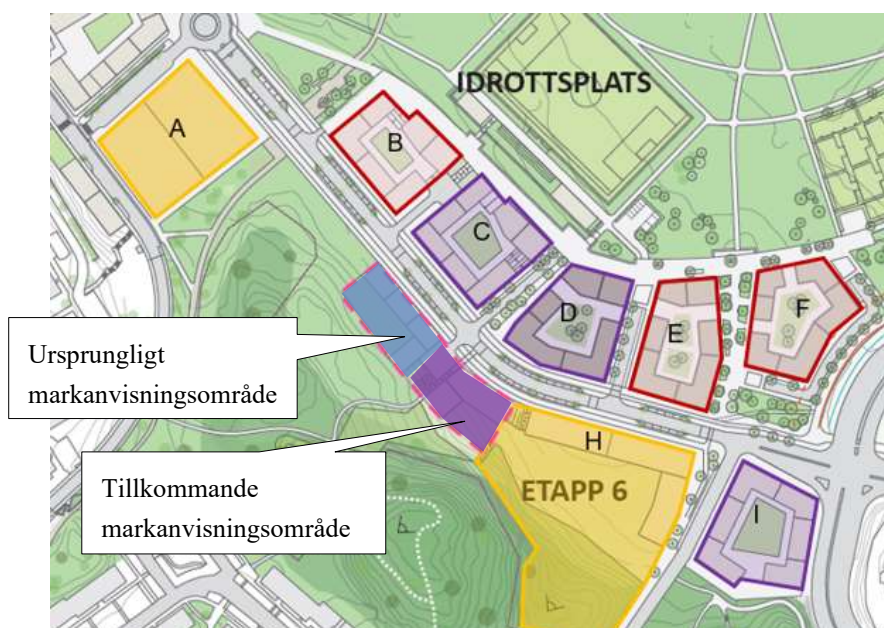
OOF Group AB föreslås få en tilläggsmarkanvisning för ca 30 bostäder och en förskola på sex avdelningar inom Årstafältet, etapp 6. Tillsammans med den tidigare markanvisningen på ca 50 bostäder innebär detta totalt 80 bostäder.

Bakgrund

Exploateringsnämnden fattade 2021-12-16 beslut om markanvisning till OOF Group AB för ca 50 bostadsrättslägenheter. Markanvisningen var en del i ett beslut som gällde flera markanvisningar till olika byggaktörer i Årstafältets etapp 6.

Kartan nedan visar bebyggelsestrukturen i etapp 6. Den blåmarkerade ytan markerar det ursprungliga markanvisningsområdet till OOF Group AB. Den lilamarkerade ytan intill visar det föreslagna, tillkommande markanvisningsområdet. På den lila ytan planerades tidigare en fristående förskola men för att möjliggöra ett ökat marknyttjande har projektet valt att förlägga förskoleavdelningarna i bottenvåningslokaler i bostadshusen. Tomten har alltså frigjorts vilket gör att markanvisningsområdet till OOF Group AB kan utökas och möjliggöra både en ny förskola och ett större antal bostäder.

Genom att OOF Group AB sedan tidigare har en markanvisning för det blåmarkerade markområdet finns goda möjligheter att åstadkomma en rationell bebyggelse inom det utökade området som helhet.



Den föreslagna utökningen av markanvisningsområdet är i linje med det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet som kommunfullmäktige fattade i november 2022. I ärendet beskrevs att ett antal prioriteringar och besparingar ska arbetas in i projektet för att kunna behålla projektets positiva nettonuvärde.

Tidigare beslut

- 2021-12-09: Godkänt start-PM för etapp 6 i stadsbyggnadsnämnden.

- 2021-12-16: Beslut i exploateringsnämnden om markanvisning för ca 50 bostadsrätter till OOF Group AB.
- 2022-11-07 Beslut i kommunfullmäktige om reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet

Tilläggsmarkanvisning

OOF Group AB föreslås få en tilläggsmarkanvisning för ca 30 bostäder och en förskola på sex avdelningar. Tillsammans med den tidigare markanvisningen på ca 50 bostäder ger detta totalt 80 bostäder. Ett allmänt gångstråk är tänkt att passera genom området. Genom att det anvisade markområdet utökats behöver gångstråkets placering och utförande studeras närmare under kommande planarbete.

Markpriset är 20 800 kr per kvm ljus BTA bostad och 6 000 kr per kvadratmeter BTA för lokaler (förskolelokaler och bottenvåningslokaler värderas på samma sätt). Priserna är angivna i prisläge september 2021.

Kontroll av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation samt bedömning av byggaktörens organisatoriska förmåga gjordes i samband med den ursprungliga markanvisningen 2021. Med tanke på att tilläggsmarkanvisningen innebär att omfattningen på OOF Group AB:s projekt ökar relativt mycket och mot bakgrund av den rådande situationen på bostadsmarknaden, har kontoret valt att göra en ny kontroll. Kontrollen visar att bolagets finansiella genomförandeförmåga har stärkts sedan granskningen 2021 genom tillskott av nytt eget kapital.

Expertrådet behandlade markanvisningsärendet 2021-12-09 (dnr: E2021-02762).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Lönsamheten för projektet bedöms för Årstafältet som helhet och beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet.

Tilläggsmarkanvisningen innebär en ökad inkomst då total bruttoarea för bostäder ökar och då marken kommer att säljas. Tidigare var tomten tänkt att upplåtas med tomträtt för en fristående förskola.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Årstafältsprojektet som helhet beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet. Denna tilläggsmarkanvisning är ett led i att uppfylla de mål som satts upp i det reviderade inriktningsbeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Enligt Årstafältsprojektets övergripande tidplan räknar staden med att bygga gator och annan infrastruktur för etapp 6 under åren 2029-2031. Byggaktörernas arbeten beräknas pågå 2031-2034 och första inflyttning i bostadshusen blir ca 2033.

Planarbetet för etapp 6 är tänkt att påbörjas hösten 2023. År 2026 beräknas planen antas, överenskommelse om exploatering tecknas med bolagen och genomförandebeslut fattas. Eftersom investeringsvolymerna beräknas överstiga 50 mnkr ska besluten fattas av kommunfullmäktige.

Risker och osäkerheter

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att tilläggsmarkanvisningen är positiv eftersom den innebär att ett större antal bostäder möjliggörs. Dessutom genererar den en ökad inkomst till staden.

Slut