

Handläggare
Mattias Nilsson
08-508 265 85

Till
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Markanvisningar för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Byggnadsfirman Erik Wallin AB och Gimle Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Byggnadsfirman Erik Wallin AB respektive Gimle Bostad AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Byggnadsfirman Erik Wallin AB, nedan kallat Wallin, och Gimle Bostad AB, nedan kallat Gimle, fick i december 2019 två gemensamma markanvisningar inom projekt Årstafältet. En markanvisning för att uppföra 95 bostadsrätter inom Årstafältet etapp 4 kvarter F, nedan 4F, samt en markanvisning inom Årstafältet etapp 5 kvarter E, nedan 5E, för att uppföra 95 hyresrätter. Markanvisningarna har därefter löpt ut.

Wallin och Gimle har nu lämnat förslag om att ändra avtalspart för kvarteren 4F och 5E så att Wallin ensamt ges en markanvisning för kvarter 4F medan Gimle ensamt ges en markanvisning för kvarter 5E. Förslaget innebär också att upplåtelseformen ändras i kvarter 4F från bostadsrätt till studentbostäder med hyresrätt medan upplåtelseformen ändras i kvarter 5E från hyresrätt till bostadsrätt. Genom ändringen till studentbostäder ökar även antalet bostäder från 95 bostäder till 230 studentbostäder i kvarter 4F och antalet bostäder i kvarter 5E ökar från 95 till 130. Avtalens giltighetstid anpassas till tidplan för kvarvarande planprocess.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande. För bostadsrätterna i kvarter 5E ska Gimle förvärva marken till ett överenskommet pris om 19 350 kr per kvm ljus BTA bostad. I tidigare markanvisningsavtal saknades pris för byggrätten.

Lönsamheten för projektet bedöms för Årstafältet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Inkomster från markförsäljning minskar i etapp 4 medan den ökar i etapp 5. I och med att den totala volymen hyresrätter på tomträtt och bostadsrätter med friköpt mark är förhållandevis oförändrad så påverkas inte Årstafältets projektekonomi som helhet.

Bakgrund till markanvisningarna

I december 2019 tilldelades Wallin och Gimle två gemensamma markanvisningar på Årstafältet. En för kvarter 4F på Årstafältet gällande mark för ca 95 bostadsrätter, samt en för 95 hyresrätter inom kvarter 5E på Årstafältet. Se Figur 1 på nästa sida. De båda bolagen har svarat solidariskt för åtaganden gentemot staden medan Balder Sverige AB svarat solidariskt gentemot Gimle. På så vis kunde konstellationen av bolag tillsammans visa på en tillräcklig organisatorisk och finansiell kapacitet att genomföra de båda projekten. Markanvisningarna har därefter löpt ut.



Figur 1: Årstafältets mellersta del med kvarter 4F och 5E markerade.

Inför att överenskommelse om exploatering ska tecknas har bolagen inkommit med önskemål om att de båda projekten delas mellan bolagen så att Wallin erhåller en markanvisning i kvarter 4F och Gimle erhåller en markanvisning i kvarter 5E, samt att upplåtelseformerna ändras så att 4F får hyresrätter i form av ca 230 studentbostäder och att 5E får ca 130 bostadsrätter.

Tidigare beslut

- 2019-12-12 beslut i exploateringsnämnden om markanvisning för 95 hyresrätter inom kvarter 4F.
- 2019-12-12 beslut i exploateringsnämnden om markanvisning för 95 bostäder inom kvarter 5E.
- 2022-11-07 beslut i kommunfullmäktige om reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet.
- 2017-12-14 godkänd start-pm detaljplan 4A i stadsbyggnadsnämnden.
- 2019-11-14 godkänd start-pm detaljplan etapp 5 i stadsbyggnadsnämnden.

Markanvisningarna

Markanvisningen för kvarter 4F gäller nybyggnation av ca 230 studentbostäder på tomträtt. Wallin är ensam avtalspart mot staden för markanvisningen. Markanvisningen för kvarter 5E gäller nybyggnation av ca 130 bostadsrätter. Gimle är ensam avtalspart mot staden för markanvisningen.

Vid uppdelningen av projekten kvarstår Balder som garant gentemot Gimle. Gimle ägs numer till 100 % av Balder, vilket sammantaget innebär att Gimle har en tillräcklig organisatorisk och finansiell kapacitet att genomföra sitt projekt.

För Wallin har frågan om finansiell kapacitet lösts genom att Besqab Holding XX AB går in som solidariskt ansvarig gentemot Wallin.

Under arbetet med etapp 4 har problem identifierats med att få till parkering inom kvarter 4F. Flera lösningar har studerats, men visat sig svåra att genomföra för byggaktören. Genom att upplåtelseformen ändras från bostadsrätt till studentbostäder med hyresrätt i kvarter 4F minskar parkeringsbehovet väsentligt enligt Stockholms stads riktlinjer för gröna och flexibla parkeringstal.

Föreslagna ändringar påverkar inte fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter för Årstafältet som helhet.

Markanvisningen för kvarter 4F gäller i tre månader från nämndens beslut. Avsikten är att överenskommelse om exploatering ska tecknas senast under februari 2024.

Markanvisningen för kvarter 5E gäller i ett år från nämndens beslut. Marken ska försäljas till ett pris om 19 350 kvm per ljus BTA bostad, i prisläge mars 2023. Avsikten är att överenskommelse om exploatering ska tecknas senast under hösten 2024.

Markanvisningarna sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Wallin och Gimle enligt detta utlåtande.

Expertrådet har behandlat ärendet 2023-06-20 (dnr E2022-04154).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Lönsamheten för projektet bedöms för Årstafältet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Inkomster från markförsäljning minskar i etapp 4 medan den ökar i etapp 5. I och med att den totala volymen hyresrätter på tomträtt och bostadsrätter med

friköpt mark är förhållandevis oförändrad så påverkas inte Årstafältets projektekonomi som helhet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för projektet beskrivs i de tidigare tjänsteutlåtandena för markanvisningarna från 2019, och för Årstafältsprojektet som helhet i det reviderade inriktningsbeslutet.

Förändringen av upplåtelseformen från bostäder med hyresrätt till studentbostäder med hyresrätt bidrar till målet att kunna erbjuda alla studenter som önskar en studentbostad. Årstafältet är en attraktiv plats för studentbostäder med tanke på det centrala och kollektivtrafikhöga läget.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Detaljplanarbetet för etapp 4 är på väg att avslutas och ett antagande planeras i kommunfullmäktige under första kvartalet 2024. Planerad byggstart för byggaktören är någon gång från och med 2029. Detaljplanarbetet för etapp 5 beräknas pågå till sommaren 2024, med beräknad byggstart för byggaktören någon gång från 2030.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna och exploateringsnämnden fattar ett genomförandebeslut. För etapp fyra beräknas det ske i december 2023. För etapp fem beräknas det ske i andra kvartalet 2024.

Risker och osäkerheter

Ärendet bedöms inte innebära några ytterligare projektrisker än vad som nämns i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att det är positivt att markanvisningsavtalen tecknas och att upplåtelseformen ändras till studentbostäder för kvarter 4F eftersom det underlättar för projektets genomförande och bidrar till fler studentbostäder i ett centralt och kollektivtrafikhögt läge.

Slut