

Handläggare
Helena Insulander
08-508 26513**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Selvaag Bostad AB, Åke Sundvall Projekt AB, Gimle Bostad AB, Besqab AB, Nordr Sverige AB, OBOS Nya Hem Mark AB och Storstaden Stockholm Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 till Selvaag Bostad AB, Åke Sundvall Projekt AB, Gimle Bostad AB, Besqab AB, Nordr Sverige AB, OBOS Nya Hem Mark AB och Storstaden Stockholm Bostad AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Jonas Claesson
Tf. biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet gäller markanvisningar för åtta kvarter inom Årstafältets femte utbyggnadsetapp, 5N (etapp 5 Norra). För Årstafältet finns ett reviderat inriktningsbeslut som inkluderar investeringsutgifter

och intäkter till följd av aktuella markanvisningar. Beslutet fastställdes av kommunfullmäktige 2026-05-25.

Selvaag Bostad AB (Selvaag), Åke Sundvall Projekt AB (Åke Sundvall), Gimle Bostad AB (Gimle), Besqab AB, Nordr Sverige AB (Nordr), OBOS Nya Hem Mark AB (OBOS), och Storstaden Stockholm Bostad AB (Storstaden) föreslås få markanvisning för cirka 890 bostäder upplåtna med bostadsrätt inom Årstafältet etapp 5N. Marken ska friköpas. Bolagen har tidigare haft markanvisningar inom samma markområde, vilka har löpt ut eller löper ut i oktober 2026. Sedan tidigare markanvisningar tecknades, i november och december 2019 respektive februari 2020, har stadens riktlinjer, mallar och kravdokument uppdaterats. Markanvisningsavtalen har behövts omförhandlas för att behålla aktualitet inför fortsatt arbete.

De aktuella bolagen har aktivt medverkat i projektet sedan de ursprungliga markanvisningarna erhöles och fram till dess att planarbetet avstannade efter granskning hösten 2024.

Sammantaget ser exploateringskontoret positivt på dessa nya markanvisningar, vilka sker enligt gällande riktlinjer och bidrar till ett varierat bostadsutbud i området.

Bakgrund till markanvisningen

Exploateringsnämnden beslutade 2019-11-14, 2019-12-12 och 2020-02-20 att markanvisa del av fastigheten Årsta 1:1 inom stadsdelen Årstafältet (etapp 5N) till Selvaag, Åke Sundvall, Gimle (tidigare Gimle och Erik Wallin), Besqab AB (tidigare Aaros bostad), Nordr (tidigare Veidekke), OBOS (tidigare Kärnhem) och Storstaden (tidigare Storstaden och Fortis fastigheter). Markanvisningarna omfattande nybyggnation av cirka 780 lägenheter upplåtna med bostadsrätt fördelat på åtta kvarter.

Årstafältet etapp 5N består av 8 bostadskvarter, lokalgator och aktivitetsstråk. Markanvisningsavtal med byggaktörerna tecknades år 2019–2020. Samråd om detaljplanen hölls 2022 och granskning skedde vid årsskiftet 2023/24. Under hösten 2024 konstaterades att projektet inte kom vidare i förhandlingarna om överenskommelse om exploatering med byggaktörerna. Eftersom avtal inte kunde träffas avstannade arbetet med att färdigställa berörd detaljplan. Berörda markanvisningar förlängdes inte, eller förlängdes enbart en kortare period.

I det övergripande arbetet och fortsatt prioritering för genomförande av Årstafältet har etapp 5N pausats, vilket redovisades för exploateringsnämnden 2026-02-19 i samband med det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet.

Med den reviderade tidplanen för Årstafältet, som är bättre anpassad till rådande marknadsförutsättningar, finns goda möjligheter att i ett senare skede återuppta arbetet inom etapp 5N och teckna överenskommelse om exploatering med byggaktörerna inom etappen. Bedömningen i det här fallet är att markanvisningsavtalen har behövt omförhandlas för att behålla aktualitet inför fortsatt arbete. De nya markanvisningsavtalen har utgått från kontorets gällande mallar, riktlinjer och krav. Överenskomna prisnivåer för friköp av marken från tidigare markanvisningsavtal ska gälla.

Tidigare beslut

2007-08-23 beslutade exploateringsnämnden att påbörja utredningar och planläggning för en ny stadsdel på Årstafältet. Stadsbyggnadsnämnden tog 2010 fram ett planprogram för Årstafältet. 2010-09-27 fattade kommunfullmäktige det första inriktningsbeslutet, vilket därefter reviderats och kompletterats fyra gånger, senast i maj 2026. Inriktningsbeslutet med dess revideringar omfattar Årstafältets samtliga etapper.

Nedanstående tabell redovisar en sammanställning av tidigare beslut i berört ärende.

2010-09-27	KF	Inriktningsbeslut Årstafältet
2019-11-14	ExplN	Markanvisning kvarter 5B (Åke Sundvall) 5C och 5D (OBOS)
2019-12-12	ExplN	Markanvisning kvarter 5A (Selvaag) 5E (Gimle) 5H (Aaros bostad – senare Besqab)
2019-12-12	SBN	Start-PM etapp 5
2020-02-20	ExplN	Kvarter 5F (Veidekke- senare Nordr) och 5G (Storstaden)
2021-10-21	ExplN	Tillägg till markanvisningsavtal om pris med kvarter 5A (Selvaag) och 5F (Nordr)
2023-12-14	ExplN	Tillägg till markanvisning för Årstafältet etapp 4 och 5 rörande kvarter 5E (Gimle)
2026-05-25	KF	Det senast reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet

Markanvisning

Markanvisningarna gäller nybyggnad av cirka 890 lägenheter i flerbostadshus fördelat på åtta kvarter, se figur 1. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till bolagen.

Sedan markanvisningsavtal ursprungligen tecknades med byggaktörerna år 2019 och 2020 har flera av stadens riktlinjer, mallar och krav uppdaterats. Markanvisning sker nu enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning utifrån direktanvisning efter jämförelse. Detta då berörda byggaktörers förslag till bebyggelse anses bidra till att uppfylla de mål som finns för Årstafältet samt att överenskommelser om exploatering förväntas kunna nås när arbetet för nu pausad etapp återupptas.

Markanvisningarna har uppdaterats med aktuella hållarbetskrav för byggande på stadens mark, handlingsplan för markföreningar och riktlinjer för parkering och mobilitet vid nyproduktion. Skrivningar i avtalen gällande socialt värdeskapande stadsutveckling har tydliggjorts sedan tidigare avtal. Markanvisningsavtalen innehåller även förtydligande om att vid beräkning av köpeskilling används Sveriges Kommuner och Regioners standard för ljus BTA med vissa avsteg och tillägg enligt kontorets mallar.

För prissättningen av marken föreslås tidigare ingångna villkor gälla vilket innebär att parterna är överens om att markpriset för bostäder är följande för respektive kvarter:

- **5A:** 20 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA bestämt i prisläge februari 2021.
- **5B:** 17 700 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisläge oktober 2018.
- **5C:** 17 700 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisläge oktober 2018.
- **5D:** 17 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisläge oktober 2018.
- **5E:** 19 350 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisläge mars 2023.
- **5F:** 19 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisläge februari 2021.
- **5G:** 17 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisläge oktober 2018.
- **5H:** 17 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA i prisläge oktober 2018.

Priserna ska justeras med ett index, som baseras på förändringar i priset av sålda bostadsrätter, fram till tillträdestidpunkten. Omräknat med index fram till idag ligger ovanstående priser på mellan cirka 20 800 och 20 100 kronor per kvadratmeter ljus BTA.



Figur 1. Aktuella kvarter inom Årstaområdet etapp 5N.

Nedan följer en kvartersvis sammanställning av aktuella markanvisningar.

- **Kvarter 5A** – Markanvisningsavtal tecknas med Selvaag Bostad AB för cirka 85 bostäder. Bolaget utgör ett dotterbolag till Selvaag Bolig ASA som åtar sig gentemot Staden att solidariskt med Bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.

Selvaag har under de senaste sex åren fått fyra markanvisningar om totalt 465 lägenheter.

- **Kvarter 5B** – Markanvisningsavtal tecknas med Åke Sundvall Projekt AB för cirka 120 bostäder. Utöver bostäder ställs krav på att kvarteret ska kunna inrymma en förskola om 4–5 avdelningar om staden kräver det. Bolaget är ett dotterbolag till Åke Sundvall i Stockholm AB som åtar sig gentemot staden att solidariskt med bolaget ansvara för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.

Åke Sundvall har under de senaste sex åren fått 14 markanvisningar om totalt 1175 lägenheter.

- **Kvarter 5C** – Markanvisningsavtal tecknas med OBOS Nya Hem Mark AB för cirka 110 bostäder. Bolaget är ett dotterbolag till BWG Home AS som åtar sig gentemot staden att solidariskt med bolaget ansvara för fullgörandet av bolagets samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.
- **Kvarter 5D** – Markanvisningsavtal tecknas med OBOS Nya Hem Mark AB för cirka 186 bostäder. Utöver bostäder ställs krav på att kvarteret ska kunna inrymma en förskola om 4–5 avdelningar om staden kräver det. BWG Home AS går in som garant även i det här avtalet. I den tidigare markanvisningen från 2019 var kvarter 5C och 5D reglerade i samma avtal, men nu tecknas ett avtal för respektive kvarter.

OBOS har under de senaste sex åren fått två markanvisningar om totalt 210 lägenheter.

- **Kvarter 5E** – Markanvisningsavtal tecknas med Gimle Bostad AB för cirka 130 bostäder varav cirka sex bostäder (en gruppbofastad med normal tillgänglighet) med särskild service enligt LSS. Bolaget är ett dotterbolag inom Balder Sverige ABs koncern. Balder Sverige AB åtar sig gentemot staden att solidariskt med bolaget ansvara för fullgörandet av bolagets samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.

Gimle har under de senaste sex åren fått fem markanvisningar om totalt 435 lägenheter.

- **Kvarter 5F** – Markanvisningsavtal tecknas med Nordr Sverige AB för cirka 100 bostäder varav sex bostäder (en gruppbofastad med normal tillgänglighet) med särskild service enligt LSS.

Nordr har under de senaste sex åren fått en markanvisning om totalt 100 lägenheter.

- **Kvarter 5G** – Markanvisningsavtal tecknas med Storstaden Stockholm Bostad AB för ca 85 bostäder varav sex bostäder (en gruppbofastad med utökad tillgänglighet) med särskild service enligt LSS. Bolaget är ett dotterbolag till ALM Equity AB som åtar sig gentemot staden att solidariskt med Bolaget

ansvara för fullgörandet av bolagets samtliga åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet.

Storstaden har under de senaste sex åren fått åtta markanvisningar om totalt 292 lägenheter.

Kvarter 5H – Markanvisningsavtal tecknas med Besqab AB för ca 90 bostäder.

Besqab har under de senaste sex åren fått två markanvisningar om totalt 185 lägenheter.

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Markanvisningsavtalen innehåller förutom de sedvanliga skrivningarna även villkor som är specifika för Årstafältet beträffande kvalitetsprogram för gestaltning och avfallshantering via stationär sopsugsanläggning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen, vilken delvis har genomförts (stadsbyggnadskontoret dnr 2018-14952). Detaljplanen har varit ute på granskning. I och med att planarbetet pausats krävs en återstart och översyn av detaljplanen. Vid återstart av arbetet med detaljplanen ska det finnas möjlighet att se över om byggrätterna behöver anpassas efter de nu gällande kraven och förutsättningarna i markanvisningsavtalen.

Bedömning av byggaktörernas ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Byggaktörernas genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts vara tillfredställande.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2018-04263 och E2020-03830).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Lönsamheten bedöms för Årstafältsprojektet som helhet och inte för de enskilda etapperna. Enligt det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet ger projektet ett överskott till staden.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. All ekonomisk risk avseende bolagens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen för Årstafältsprojektet som helhet beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet. Kontoret anser att etapp 5N bidrar till att uppfylla dessa mål.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 9 månader efter att arbetet återupptas, vilket tidigast bedöms kunna ske under 2028. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sin byggstart till år 2035 och första inflyttning bedöms till år 2037.

Risker och osäkerheter

Bebyggelse inom etapp 5N innebär inga ytterligare risker än de som beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet.

Kommunikation

Detaljplaneprocessen pågår för etapp 5N. Kommunikation om förslaget med berörda sker enligt stadens rutiner och bestämmelserna i Plan- och bygglagen.

Inför tecknande av nya markanvisningsavtal har kontoret stämt av behovet av bostäder med särskild service enligt LSS. Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av tre gruppbofasta om cirka sex lägenheter var och tillhörande gemensamhetsutrymme, varav en med utökad tillgänglighet. Byggaktörerna är informerade om önskemålet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att teckna nya markanvisningsavtal inom Årstafältet etapp 5N som införlivar kontorets gällande riktlinjer, mallar och krav inför fortsatt planarbete och genomförande.

Slut