



Rebecca Westring
Avdelningen för Projektutveckling
Telefon: 08-508 264 12
rebecca.westring@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-02-07

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 och Ätten 5 i stadsutvecklingsområdet Årstafältet etapp 2, till AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, Midroc Property Development AB, Stadsutveckling i Stockholm AB, Åke Sundvalls Projekt AB, Småa AB, och Sjaelsö Sverige AB. Markanvisning för förskola inom fastigheten Årsta 1:1 till SISAB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 och Ätten 5 till AB Svenska Bostäder.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till AB Familjebostäder.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till Midroc Property Development AB.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskoleändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till SISAB.
5. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till Stadsutveckling i Stockholm AB.
6. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till Åke Sundvalls Projekt AB.
7. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till Småa AB.
8. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Årsta 1:1 till Sjaelsö Sverige AB.
9. Exploateringsnämnden beslutar att justera priset för lokaler för de byggföretag som erhållit markanvisning i Årstafältet etapp 1 i enlighet med förslag i utlåtandet.



10. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Planeringen för en ny stadsdel på Årstafältet har pågått sedan 2007. Projektet syftar till att skapa ca 4 000 nya bostäder för 10 000 invånare i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. Detaljplanearbete pågår för parken och den första bebyggelseetappen som omfattar ca 900 lägenheter och lokaler för förskolor, service och butiker.

Detta ärende utgör starten för etapp 2 i stadsutvecklingsområdet med förslag till markanvisning omfattande 470 lägenheter – varav 230 hyresrätter – förskolor och service.

Markanvisning för bostadsrätt sker genom direktanvisning till de byggföretag som deltog i markanvisningstävlingen för etapp 1 och vars anbud följde närmast efter de byggföretag som tilldelades markanvisning i den första etappen. Marken ska efter fastighetsbildning förvärfvas av byggföretagen. Priset för bostäder är 11 500 kr/kvm ljus BTA vid värdetidpunkten 2012-10-01. För lokaler i bottenvåningar är priset 4 000 kr/kvm ljus BTA.

Mark för en fristående förskola anvisas till SISAB, och även för hyresrätterna sker markanvisning genom direktanvisning. Marken upplåts med tomträtt.

Expertrådet har godkänt två ärenden 2012-11-14 för markanvisningarna i denna etapp samt avseende prisjusteringen för lokaler i etapp 1. Projektets ekonomi i sin helhet behandlades av nämnden i ett reviderat inriktningsbeslut 2012-06-14 och av kommunfullmäktige 2012-10-15. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till drygt 2 700 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 4 400 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 780 mnkr.

Bakgrund

I stadsutvecklingsprojektet Årstafältet har detaljplanering påbörjats för parken och för bebyggelseetapp 1 som markanvisades 2011-10-20. I detta ärende föreslås markanvisning för större delen av bebyggelseetapp 2 av ca 7 etapper i hela stadsutvecklingsområdet.

Parallellt med detta ärende får exploateringsnämnden ett tjänsteutlåtande avseende markanvisning för bostäder och handel till ICA Fastigheter Sverige AB samt intentionsavtal avseende fastigheterna Årsta 1:1 och Postgården 1 (dnr E2012-513-01922). Ärendet är en del av etapp 2 som innebär att staden anvisar tillskottsmark till ICA för etablering av lokal handel inom Årstafältet och att staden i sin tur erhåller delar av ICA:s fastighet Postgården 1 för att fortsätta utvecklingen av stadsdelen.

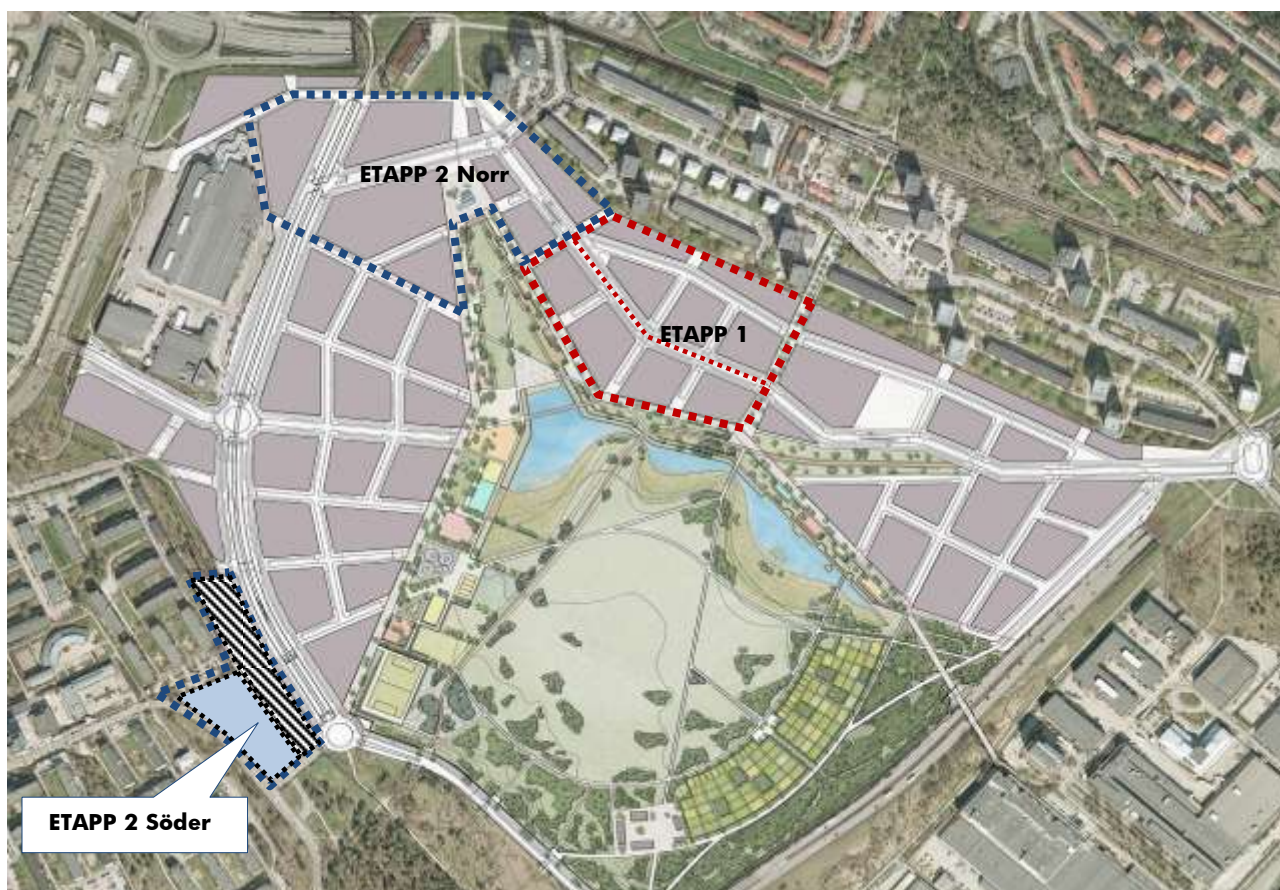
Tidigare beslut

2007-08-23	SBN, ExplN	Start-PM och utredningsbeslut för en ny stadsdel på Årstafältet. Gemensamt tjänsteutlåtande.
2008-02-21	SBN	Skrivelse angående begäran om ny hearing om Årstafältet.
2008-05-15 2008-05-19	SBN, ExplN	Lägesredovisning inför internationell arkitekttävling. Gemensamt tjänsteutlåtande.
2009-05-14	ExplN	Lägesredovisning och utredningsbeslut.
2010-03-25	ExplN	Remissvar programsamråd samt inriktningsbeslut.
2010-06-23	SBN	Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete.
2010-09-27	KF	Inriktningsbeslut.
2011-05-12	SBN	Start-PM för planläggning av en ny park på Årstafältet.
2011-10-20 2011-10-20	SBN, ExplN	Start-PM för planläggning av ny bebyggelse, etapp 1. Markanvisning för bebyggelse, etapp 1.
2012-06-14	ExplN	Lägesredovisning. Reviderat inriktningsbeslut.
2012-09-27	ExplN	Remissvar plansamråd Årstafältets park.
2012-10-15	KF	Lägesredovisning. Reviderat inriktningsbeslut.

Projektets ekonomi i sin helhet behandlades av nämnden i ett reviderat inriktningsbeslut 2012-06-14 och av kommunfullmäktige 2012-10-15. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till drygt 2 700 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 4 400 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 780 mnkr.

Förslag till markanvisning

Detta ärende omfattar förslag till markanvisning för 470 lägenheter, förskolor och handel. Utöver markanvisning för huvudsakligen bostadsändamål till sju olika byggföretag föreslås markanvisning för förskoleändamål till SISAB.



Översikt över etapp 1 och 2 i stadsutvecklingsområdet. För det skrafferade området i den södra etappen avses en markanvisningstävling att hållas. Det ljusblå området i etapp 2 söder anvisas till Svenska Bostäder som innehar tomträtten till större delen av området.

Etappen har två delområden och omfattar tre olika fastigheter. I den norra delen berörs Postgården 1 som ägs av ICA Fastigheter Sverige AB. I det södra området i anslutning till befintlig bebyggelse i Östberga ingår fastigheten Ätten 5 som AB Svenska Bostäder innehar med tomträtt. Där fanns tidigare en värmecentral som har rivits. Övrig mark inom stadsutvecklingsområdet ingår i Årsta 1:1 som ägs av staden.

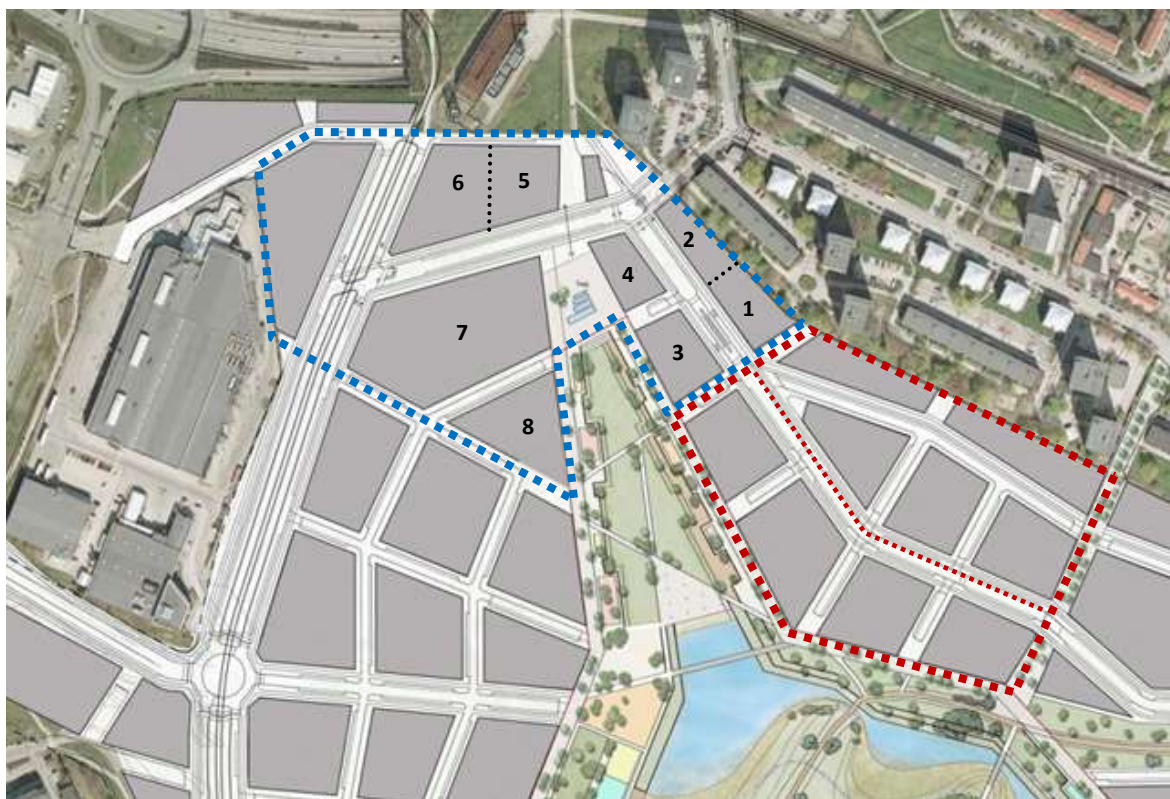
Markanvisning inom den södra etappen

Inom det södra området föreslås markanvisning till AB Svenska Bostäder omfattande ca 100 lägenheter samt en förskola med minst fyra avdelningar. Markanvisningen avser både ändrad användning av fastigheten Ätten 5 som redan nu innehas av bolaget med tomträtt samt tilläggsmark i anslutning till fastigheten. Marken kommer även fortsättningsvis att upplåtas med tomträtt.

Utmed Östbergavägen finns ett område som kan rymma ca 80 lägenheter. Kontoret återkommer med förslag till anvisning efter genomförd markanvisningstävling. Området är skrafferat i bilden ovan.

Markanvisningar inom den norra etappen

Inom det norra området föreslås markanvisning av åtta kvarter, varav ett – kvarter nummer 7 i bilden nedan – avser tillskottsmark till ICA Fastigheter Sverige AB:s fastighet Postgården 1 för att möjliggöra etablering av en livsmedelsbutik, lokaler för annan service och handel samt för ca 170 bostadsrättslägenheter. Kvarter 7 hanteras i ett separat ärende (dnr E2012-513-01922). Det finns ytterligare kvarter inom Postgården 1 som kan införlivas i etapp 2 i samband med planstart, i bilden nedan är det de kvarter som ligger väster om kvarter 6.



Kvarter som markanvisas i det norra delområdet: 1. Fristående förskoletomt, anvisas till SISAB och införlivas i etapp 1. 2. Stadsutveckling i Stockholm (30 BR). 3. Midroc Property Development AB (65 HR). 4. Åke Sundvalls Projekt AB (50 BR). 5. Småa AB (80 BR). 6. Sjaelsö Sverige AB (80 BR). 7. Tillskottsmark till ICA Fastigheter Sverige AB, beslutas ej i detta ärende. 8. AB Familjebostäder (65 HR).

Tabellen nedan är en sammanställning av markanvisningarna i detta ärende. De omfattar ca 470 lägenheter varav 230 hyresrätter, en fristående förskola (6 avd) och ytterligare två förskolor om minst 4 avdelningar som ska inrymmas i bostadskvarteren. Lokaler för service och handel ska inrymmas i bottenvåningarna i kvarteren.

Område	Byggföretag	
1	Sisab, fristående förskola	6 avd
2	Stadsutveckling i Stockholm AB	30 BR
3	Midroc Property Development AB	65 HR
4	Åke Sundvall Projekt AB	50 BR
5	Småa AB	80 BR
6	Sjaelsö Sverige AB	80 BR
8	AB Familjebostäder	65 HR
Ätten 5	AB Svenska Bostäder	100 HR
Summa		470

Fördelningsgrund och markpriser

Bostadsrättskvarteren

Markanvisning för bostadsrätt sker genom direktanvisning till de byggföretag som deltog i markanvisningstävlingen för etapp 1 och vars anbud följde närmast efter de byggföretag som tilldelades markanvisning i den första etappen. Marken ska efter fastighetsbildning förvärfvas av byggföretagen. Priset för marken i denna etapp är en indexuppräknings av priset för marken i etapp 1 (11 055 kr/kvm ljus BTA) som i denna etapp vid värdetidpunkten 2012-10-01 är bestämt till 11 500 kr/kvm ljus BTA. I samband med detta ärende föreslår kontoret också att priset för lokaler i bottenvåningar ska justeras för de byggföretag som fått markanvisning i etapp 1 då ett sådant pris inte sattes vid det tillfället. För lokalerna är priset för både etapp 1 och 2 därför 4 000 kr/kvm ljus BTA, vid värdetidpunkten 2012-10-01. Tilläggsavtal med denna innebörd föreslås tecknas med byggföretagen som fått markanvisning i etapp 1. Expertrådet har godkänt ärenden för både etapp 2 (dnr E2012-384-1101) och tillägget till etapp 1 (dnr E2012-385-1849) den 14 november 2012.

Fristående förskola

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd har fattat inriktningsbeslut för att påbörja utredningsarbetet för en fristående förskola med sex avdelningar. Kontoret föreslår därför en markanvisning till SISAB. Kvarteret ska ingå i den första bebyggelse-etappen.

Hyresrättskvarteren

Tre byggföretag har erhållit markanvisning för hyresrätter i denna etapp. AB Svenska Bostäder innehar tomträtten till Ätten 5 och får tillskottsmark i anslutning till denna för att uppföra ca 100 lägenheter och en förskola om minst 4 avdelningar. I det norra området erhåller AB Familjebostäder en markanvisning omfattande 65 lägenheter. Bolaget hade tidigare en markanvisning inom projektet Årstälänken. Midroc Property Development AB erhåller en markanvisning om 65 lägenheter. Det är bolagets första anvisning i Stockholm. Marken för hyresrätt upplåts med tomträtt.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal utifrån gängse mallar med byggföretagen i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

Övergripande tidplan för projektet

Projektet Årstafältet är nu helt inne i planeringsfasen, med tre detaljplaner igång och ytterligare tre detaljplaner för etapp 2 som ska påbörjas inom kort. Markanvisningar kommer att ske årligen för de etapper som återstår och när detaljplaner vinner laga kraft påbörjas också genomförandefasen som kommer att löpa parallellt med planeringen under många år.

Exploateringsnämnden kommer att få ytterligare markanvisningsärenden att ta ställning till, och det första delgenomförandebeslutet blir preliminärt under senhösten år 2013.

Stadsutvecklingsområdet planeras vara utbyggt år 2030.

Slut