

Handläggare
Mattias Nilsson
08-508 265 85**Till**
Exploateringsnämnden
2017-11-09

Markanvisning för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 och Enskede gård 1:1 i stadsdelarna Årsta och Östberga till Gunnar Nordfeldts AB, Lindbäcks boende AB och Wästbygg Projektutveckling AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 och Enskede gård 1:1 i stadsdelarna Årsta och Östberga till Gunnar Nordfeldts AB, Lindbäcks boende AB och Wästbygg Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för etapp 4 av Årstafältet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 85
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
mattias.nilsson@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoretBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Markanvisningarna i detta beslut omfattar ca 240 nya bostäder i Årstafältets fjärde etapp. Staden räknar med att bygga gator och annan infrastruktur för fjärde etappen av Årstafältet mellan 2021-22, därefter kan byggaktörerna påbörja sina arbeten med förväntad inflyttning runt 2022-25.

Gunnar Nordfeldt AB och Lindbäcks boende AB ska förvärva marken för 21 200 kr/kvm ljus BTA i den del som utgör flerbostadshus. I den del som utgör stadsradhus ska bolagen förvärva marken för 25 300 kr/kvm ljus BTA.

Wästbygg Projektutveckling AB ska förvärva marken för 22 200 kr/kvm ljus BTA.

Kontoret bedömer att exploateringen i denna etapp och på Årstafältet som helhet ger ett överskott till staden.

Stadens investeringsutgifter har hanterats genom reviderat inriktningsbeslut för hela Årstafältsprojektet, inkl etapp 4, vilket fastställdes av kommunfullmäktige 2015-11-30. Avstämning har skett med stadsledningskontoret i samband med det reviderade inriktningsbeslutet.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. I detaljplanearbetet för etapp 4 kommer även de byggaktörer som tidigare fått markanvisning inom etappen att ingå (Botrygg Bygg AB och AB Stockholms hem), samt de byggaktörer som inom kort väntas få markanvisning för kvarvarande kvarter inom etappen.

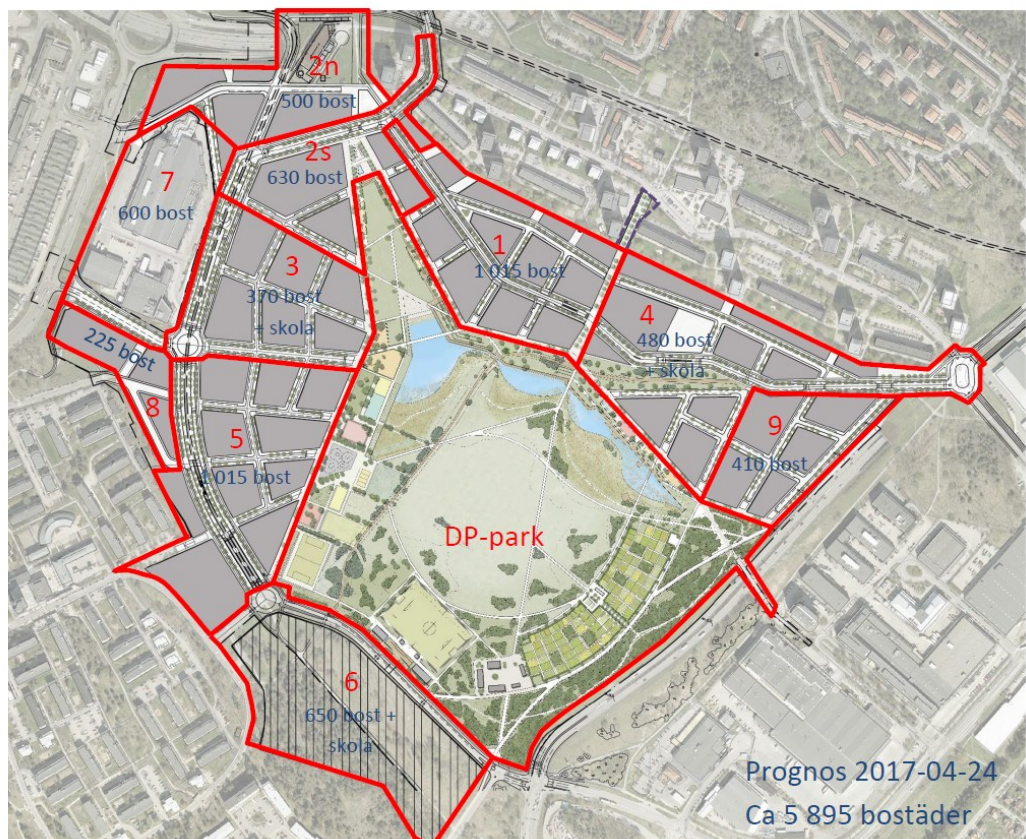
Byggaktörerna i detta beslut har valts ut genom två jämförelseförfaranden. Samtliga deltagande byggaktörer har visat ett stort engagemang och förståelse för platsen, vilket lett till intressanta förslag med höga arkitektoniska ambitioner. En av byggaktörerna kommer att bygga trähus, vilket varit ett krav i ett av jämförelseförfarandena.

Bakgrund till markanvisningen

Årstafältet planeras som en helt ny stadsdel som kommer länka ihop Årsta med Östberga och där kvarvarande del av Årstafältet utvecklas till Söderorts stora aktivitetsfält och evenemangspark.

600 lgh/år:

- Etapp 1
2017 – 2019
2020 – 2023
- Etapp 2
2019 – 2020
2021 – 2023
- Etapp 3
2020 – 2021
2021 – 2023
- Etapp 4 (gamla 7)
2021 – 2022
2022 – 2025
- Etapp 5 (gamla 4)
2022 – 2023
2023 – 2027
- Etapp 6
2023 – 2024
2024 – 2028
- Etapp 7 (ny)
2024 – 2026
2026 – 2029
- Etapp 8 (gamla 9)
2026 – 2027
2027 – 2029
- Etapp 9 (gamla 8)
2027 – 2028
2028 – 2031



Etappindelning, tidplan och bostadsprognos för hela Årstafältets utbyggnad

Den övergripande visionen för Årstafältet med dess stadsbyggnadsprinciper redovisas i det program för detaljplan som togs fram 2010. Genom komplettering och bearbetning av programmet förväntas Årstafältet kunna rymma ca 6 000 bostäder när det är fullt utbyggt runt år 2030.

Svart: gator och parker
Rött: bostäder

Detaljplan för Årstafältets första etapp (ca 1 000 bostäder), samt den nya parken, antogs i november/december 2015 och vann laga kraft 2017-05-24. Första etappen inklusive dagvattendammar, koloniområde och delar av parken börjar genomföras från Q4 2017. Planarbete pågår för närvarande i etapp 2 södra (bostäder och handel) och etapp 3 (bostäder, samt skola och idrottshall).

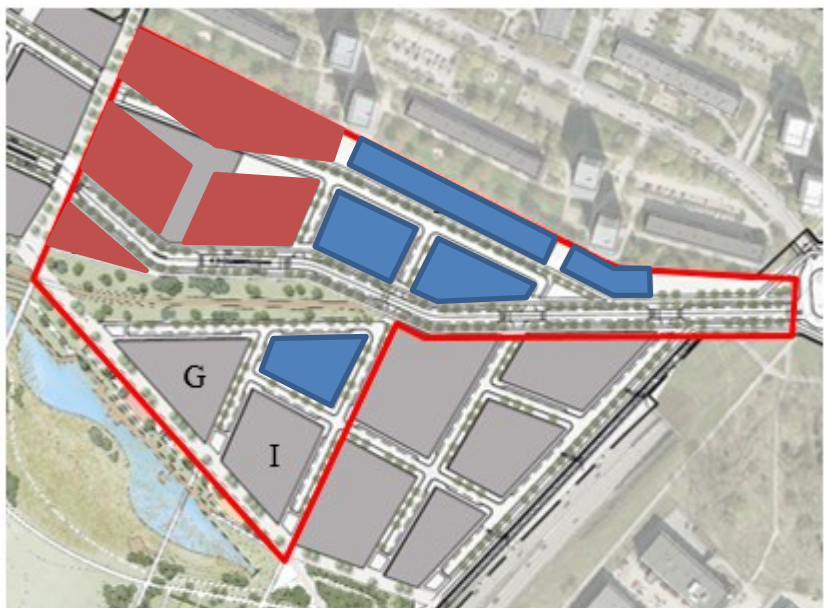
Etapp 4

Kvartersstruktur i etapp 4 framgår av bilden nedan. Kvarter G markanvisades som bostadsrätt av exploateringsnämnden 2016-09-22 efter att byggaktörer inbjudits att lämna anbud på pris. Kvarter I markanvisades som hyresrätt av exploateringsnämnden 2016-12-15.

Kvarter C var tidigare tänkt som ett av flera kvarter för ny grundskola på Årstafältet. Skoltomten kommer, efter samråd med Utbildningsförvaltningen, istället att ligga i nästkommande etapp direkt sydost om etapp 4. Som en följd av detta har kvarters- och gatustrukturen runt kv A, C1 och C2 ändrats jämförts med den struktur som tidigare tagits fram i projektet. Ändringen i strukturen ger mer plats åt den fristående förskola som planeras inom kv A.

Årsta-Enskede-Vantörs stadsdelsförvaltning studerar i dagsläget förutsättningar för en förskola inom kv A tillsammans med SISAB. Markanvisning till SISAB för kv A planeras till första halvan av 2018.

Kvarter C1, C2 och F är planerade att markanvisas inom kort för att ingå i samma detaljplan som övriga kvarter i etapp 4.



Årstafältet etapp 4, blå områden markerar kvarter som nu markanvisas

Tidigare markanvisade kvarter:

- Kv G till Botrygg bygg AB, ca 100 bostäder i bostadsrätt
- Kv I till Stockholms hem, ca 85 bostäder i hyresrätt

Området som omfattar etapp 4 är idag planlagt som park genom detaljplan Dp 93045, Årstafältet mm.

Inom ramen för hela Årstafältsprojektet eftersträvas en stor variation, bl a genom att låta många byggaktörer medverka till att bygga både bostadsrätter och hyresrätter. Staden har även övergripande mål för bostadsbyggandet som formuleras i stadens budget. Markanvisningen är ett led i arbetet med att uppfylla både projektmålen och stadens övergripande mål om bostadsbyggandet.

Markanvisningarna har tillkommit som direktanvisning efter jämförelseförfarande, vilket beskrivs i stadens markanvisningspolicy. En stor mängd byggaktörer har visat intresse för markanvisning på Årstafältet. De sju byggaktörer som valts ut att delta i jämförelseförfarandet har visat ett aktivt intresse för Årstafältet. De har på ett övergripande plan visat sig ha den kompetens och förståelse för processen som krävs för att utveckla bostadsprojekt i tätastadsdelar där en stor grad av samordning krävs med både staden och övriga byggaktörer. I urvalet till jämförelseförfarandet har en blandning av beprövade och nya byggaktörer eftersträövats. Några av dem har genom deltagande i tidigare etapper av Årstafältet visat att de klarar av att utveckla bostadsprojekt med de krav som staden ställer på Årstafältet.

Samtliga förslag i jämförelseförfarandena har utvärderats av en grupp bestående av projektledaren från exploateringskontoret ihop med planarkitekten, områdesstrategen och stadsarkitekten från stadsbyggnadskontoret. Utvärderingskriterier har varit hur förslagen förhåller sig till programmet för Årstafältet, hur det förhåller sig till den specifika platsen, kvaliteter i gestaltningen, samverkan med staden och andra aktörer, samt genomförbarhet.

I jämförelseförfarandet för kv B1, B2, D och E var kravet att byggnaderna ska ha en stomme av trä som ett sätt att uppnå målsättningen i stadens budget för 2017. Enligt budgeten ska antalet markanvisningar med bostadsprojekt med trähus öka i syfte att minska klimatpåverkan.

I utvärderingsgruppen för detta jämförelseförfarande har även experter på träbyggnadsteknik och genomförande deltagit då trä som konstruktionsmaterial i flerbostadshus fortfarande är förhållandevis ovanligt.

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, vilket därefter reviderats och kompletterats två gånger 2012-10-15 och 2015-11-30, det senare nedan kallat **det reviderade investeringsbeslutet**. Inriktningsbeslutet med dess revideringar omfattar, liksom utredningsbeslutet, Årstafältets alla etapper.

2016-09-22 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för bostäder och lokaler för ett kvarter inom etapp 4 till Botrygg Bygg AB, vilka lämnat högst anbud i det anbudsförfarande som genomfördes under sommaren 2016.

2016-12-15 beslutade exploateringsnämnden att anvisa mark för bostäder och lokaler för ett kvarter inom etapp 4 till AB Stockholmshem.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Fördelning av bostadsrätter och hyresrätter

I hela Årstafältsprojektet finns en ambition att fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter ska vara jämn, vilket också framgår i kalkylen som ligger till grund för det reviderade inriktningsbeslutet. Inom respektive etapp kan det dock finnas avvikelser från fördelningen. All bebyggelse i etapp 3 är markanvisad för hyresrätt. Därför är avsikten att etapp 4 ska ha en övervikt av bostadsrätter.

Markanvisning

Markanvisning för bostadsrätt föreslås till följande bolag:

Område	Bolag	Antal bostäder
Kv B1, B2, D och E	Gunnar Nordfeldts AB, Lindbäcks boende AB	180, varav 39 i radhus
Kv H	Wästbygg Projektutveckling AB	60

Denna markanvisning innehåller ca 240 bostäder. Totalt (inkl tidigare markanvisade kvarter) har staden markanvisat ca 425 bostäder inom etapp 4, varav 340 som bostadsrätt.

Gunnar Nordfeldts AB, Lindbäcks boende AB

Gunnar Nordfeldts AB har inte tidigare fått någon markanvisning inom Stockholms stad. Lindbäcks boende AB har 2014 fått en markanvisning om 60 bostäder i bostadsrätt.

Förslaget bygger på en bebyggelse med inbördes variation av volym och gestaltning inom kvarteren. Längs lokalgatans norra sida ligger radhus. Längs attraktiva stråk och platser finns gott om lokaler. All parkering är placerad under radhusen för att möjliggöra att gårdarna inte underbyggs. Bedömningsgruppens motivering av förslaget framgår av bilaga 1.



Ny bebyggelse längs huvudgatan och lokalgatan sett österifrån



Principsektion som visar vilka delar som underbyggs

Wästbygg Projektutveckling AB

Wästbygg Projektutveckling AB har sedan 2011 fått tre markanvisningar om totalt 250 lägenheter, samtliga med hyresrätt. Wästbygg Projektutveckling AB deltar i Årstafältet, etapp 2 genom en markanvisning som ursprungligen gavs till Sjaelsö Sverige AB 2012. Wästbygg övertog 2013 Sjaelsös samtliga planerade projekt.

Förslaget byggs upp av två högdelar som sammanbinds av en gemensam sockel. Mot huvudgatan och parkkilen finns lokaler med väl tilltagna uteplatser som lämpar sig väl för restauranger med fina kvällssolslägen. Balkonger som sträcker sig runt hela byggnaden utgör en tydlig karaktär. Möjligheten att öka antalet våningar bör studeras i det fortsatta planarbetet.



Perspektiv från nordväst med parkkilen i förgrunden



Fasadernas uttryck definieras genom proportionering, tonalitet och taktila relationer.
En viktig tyngdpunkt i raffineringen av husens fasader kommer därför ligga i att dessa relationer samt hanteringen av detaljen prioriteras i samklang.
Gridmönstrets optimering ligger i dess storlek som i sin tur utgör balansen mellan betraktelse på avstånd och upplevelsen på nära håll. Den ger fuset en tydlig identitet från macro till micro. Grid ser vi som modulärt uppbyggt, antingen i betong eller kasselländande ytskikt och kan nyttjas genom att vissa kvadrater kan bytas ut till lokala funktioner i fasad såsom sittplatser, växthantering, upphängning eller dylikt.
Rationellt, enkelt där proportioner och detalj skapar intressanta lager!

Fasadbild och materialprov som visar ambitioner för gestaltning och materialval i fasad, räcken och andra detaljer

Fortsatt process

De redovisade förslagen ligger till grund för stadsbyggnadsprinciper, ambitionsnivå för gestaltning och utformning etc. I övrigt kommer exploateringsens innehåll och utformning att provas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Det lägesspecifika parkeringstalet är satt till 0,5 platser per lägenhet. Utifrån detta parkeringstal ska därefter ett projektspecifikt och eventuellt även ett grönt parkeringstal tas fram enligt stadens riktlinjer. Utöver bilparkering ska 2,5-4 cykelparkeringsplatser anordnas per lägenhet.

Avfallshanteringen för fastigheterna inom stadsutvecklingsområdet Årstafältet avses ske via en stationär sopsugsanläggning.

Expertrådet har godkänt ärendet för markanvisning av kv B1, B2, D, E, F och H 2017-03-02 (dnr E2017-00147).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att provas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för följande priser (värdetidpunkt feb 2017):

Område	Pris
Kv B1	25 300 kr/kvm ljus BTA bostad (stadsradhus)
Kv B2	25 300 kr/kvm ljus BTA bostad
Kv D	21 200 kr/kvm ljus BTA bostad
Kv E	21 200 kr/kvm ljus BTA bostad
Kv H	22 200 kr/kvm ljus BTA bostad

Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.

För lokaler i bottenplan är priset 4 500 kr/kvm BTA (värdetidpunkt maj 2016).

Den sammantagna intäkten för markförsäljning beräknas vid värdetidpunkten till 524 mnkr.

Markanvisningen är en del av genomförandet av projektet Årstafältet. Stadens investeringsutgifter, inkl etapp 4, har hanterats genom det reviderade inriktningsbeslutet. Kontoret bedömer att exploateringen (Årstafältet som helhet) ger ett överskott till staden, vilket framgår av det reviderade inriktningsbeslutet. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden, budgetkonsekvenser, samt driftbudget har redovisats i det reviderade inriktningsbeslutet. Sedan inriktningsbeslutet fattats i kommunfullmäktige har nuvärdet förbättrats, främst beroende på ökade markpriser och därmed större intäkter i projektet som helhet.

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.

Ekonomiska osäkerheter

En sammanställning av ekonomiska osäkerheter har gjorts i det reviderade inriktningsbeslutet. En stor riskpost i kalkylen avser osäkerheter runt kostnader för ledningsomläggning i etapp 1. Då projekteringen nu är klar för etapp 1 har risker förknippade med val av byggteknik och behov av provisorier minskat sedan det

reviderade inriktningsbeslutet togs. Någon ytterligare bedömning av risker och osäkerheter har inte gjorts i detta ärende.

Slutsats-ekonomi

Då genomförandet av markanvisningen är i enlighet med det reviderade inriktningsbeslutet är den ekonomiska slutsatsen oförändrad gentemot vad som beskrivs i det beslutet. Bl a 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 2021 får projektet små konsekvenser för nämndens budget för innevarande år.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet uppfyller stadens mål på samma sätt som beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet. Markanvisning om sammantaget 150 bostäder i trähus bidrar till att uppnå målet i stadens budget att minska klimatpåverkan i byggskedet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Årstafältetsprojektet har en översiktlig tidplan som omfattar utbyggnad av de respektive etapperna. Utbyggnad av gator, ledningar och annan infrastruktur för etapp 4 (som denna markanvisning ingår i) beräknas pågå mellan 2021-22. Därefter kan byggaktörerna i etappen genomföra sina byggarbeten mellan 2022-25. Anledningen till den långa genomförandetiden för byggaktörernas del är att byggstarterna kan behöva spridas ut över tiden så att inte alla påbörjar sina byggen samtidigt. Den övergripande planen för Årstafältet är att färdigställa 600 bostäder per år.

Arbete med detaljplanen kommer att ske samordnat med övriga byggaktörer inom etappen mellan 2018-20.

Nästa beslutstillfälle infaller vid detaljplanens antagande, preliminärt 2020 då överenskommelse om exploatering ska tecknas med bolagen. I samband med det ska exploateringsnämnden godkänna ett genomförandebeslut. Investeringsvolymen i detta beslut kommer att överstiga 50 mnkr, varför beslutet ska fattas av kommunfullmäktige.

Risker och osäkerheter

Bebyggelse inom bolagens fastigheter innebär inga ytterligare risker än de som beskrivits i det reviderade inriktningsbeslutet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslagen med stadsbyggnadskontoret genom de bedömningsgrupper som utvärderat jämförelseförfarandena. Övriga berörda förvaltningar är informerade genom de kontinuerliga träffar som hålls inom projektet två gånger per år. De viktigaste frågorna, förutom utformning av allmänna platser, är försörjning av skola och förskola så att tillräckligt antal platser planeras vid Årstafältets utbyggnad.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i etapp 4. Stockholmshem, som tidigare fått markanvisning inom etapp 4, är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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.

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Slut

Bilagor

1. Bedömningsgruppens motivering av respektive utvalt bebyggelseförslag i jämförelseförfarandena