

**Handläggare**  
Helena Insulander  
08-508 265 13**Till**  
Exploateringsnämnden  
2020-05-28

## **Markanvisning för kontor inom fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Småa AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom delar av fastigheten Årsta 1:1 till Småa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefBritta Eliasson  
Enhetschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 13  
Växel 08-508 276 00  
helen.insulander@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

### **Sammanfattning**

Ärendet gäller markanvisning för ett kvarter inom Årstafältsprojektets andra bebyggelseetapp, etapp 2 norra och möjliggör cirka 1600 kvm BTA kontor och ca 400 kvm lokaler i bottenvåningen. Kvarteret är det sista kvarteret inom etappen som

markanvisas. Kvarterets läge framgår av bild 2. Byggaktören har valts genom direktanvisning.

- Kvarter 2f – Småa AB, ca 1600 kvm kontor och ca 400 kvm lokaler. Försäljning till pris 9000 kr/kvm BTA för kontor och 4500 kr/kvm BTA för lokaler.

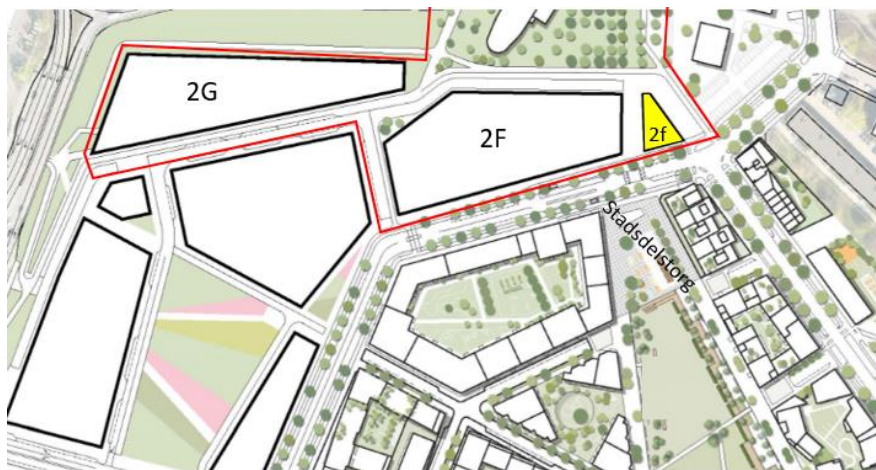


Bild 1. Kvarterstrukturen inom etapp 2n. Kvarter 2f som är gulmarkerat föreslås markanvisas i och med detta beslut.

Ett reviderat inriktningsbeslut för hela Årstafältet godkändes av nämnden i april 2020 och ska föreläggas kommunfullmäktige. Det visar på ett överskott, som delvis täcker stadens utgifter för skolor och förskolor i etappen.

## Bakgrund till markanvisningen

Området för markanvisning ligger i den norra delen av Årstafältet, som planeras som en helt ny stadsdel som kommer länka ihop Årsta med Östberga.

Området som omfattar etapp 2n är i dag planlagt för kontor, lager, spårområde och park genom detaljplan Dp 93045. Nu pågår planarbete för bland annat bostäder, handel och kontor i Detaljplan 2n (S-dp 2016–21183).

Illustrationen nedan visar indelningen av projektet i detaljplaner. Etapp 2n som detta ärende gäller, är lilamarkerat.

Ett viktigt mål med Årstafältsprojektet är stor variation, såväl i utformning av kvarter och hus som i upplåtelseformer och användningsområden. Inom etapp 2n planeras kvarteren innehålla en blandning av bostäder och lokaler för både förskola och kommersiell verksamhet samt kontor.

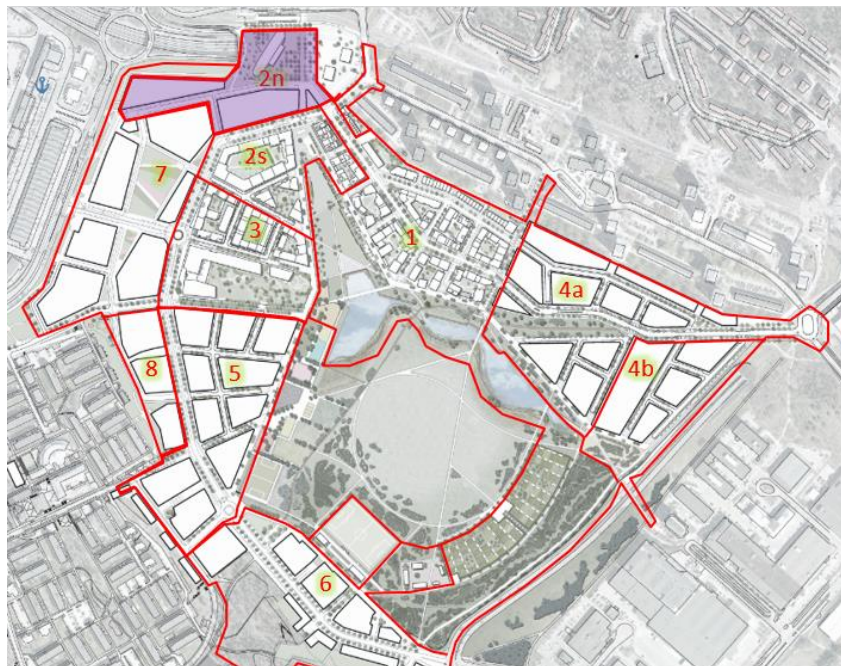


Bild 2. Årsta fältets etappindelning med etapp 2n lilamarkerad.

## Tidigare beslut

2007-08-23 beslutade exploateringsnämnden att påbörja utredningar och planläggning för en ny stadsdel på Årsta fältet.

2010-09-27 fattade kommunfullmäktige det första inriktningsbeslutet, vilket därefter reviderats och kompletterats två gånger, 2012-10-15 och 2015-11-30. Den 23 april 2020 godkände exploateringsnämnden en tredje revidering som Kommunfullmäktige ska besluta om under våren/sommaren. Inriktningsbeslutet med dess revideringar omfattar, liksom utredningsbeslutet, Årsta fältets samtliga etapper.

Exploateringsnämnden har tidigare fattat följande beslut om att anvisa mark inom etapp 2n.

- 2012-12-13 beslut om markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 (kvarter 2F) till Småa AB och Wästbygg projektutveckling AB.
- 2013-10-17 beslut om markanvisning för parkeringshus inom fastigheten Årsta 1:1 (kvarter 2G) till Stockholm parkering AB.
- 2018-02-01 beslut om markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 (kvarter 2G) till Midroc Property Development AB.
- 2019-06-13 beslut om markanvisning för sopsugsterminal inom fastigheten Årsta 1:1 (kvarter 2G) till Stockholm Avfall AB.

## Markanvisning

Markanvisningen som föreslås i det här tjänsteutlåtandet innehåller nybyggnation av ca 1600 kvm kontor i en kontorsbyggnad på fem våningar med ca 400 kvm lokaler i bottenplan. Kvarteret ligger mycket nära det nya tänkta stadsdelstorget samt tvärbanans hållplats och har därmed bra förutsättningar att inrymma arbetsplatser. Det aktuella kvarterets läge framgår av bilden nedan.

Inom etapp 2n är det aktuella kvarteret, kvarter 2f, det sista som återstår att markanvisa. Kvarteret har inte markanvisats tidigare eftersom det eventuellt skulle ha behövts som översvämningssyta. Nu är risk för översvämning vid skyfall hanterat på annat sätt och det finns därmed potential att få till en bygggrätt för kontor på platsen.

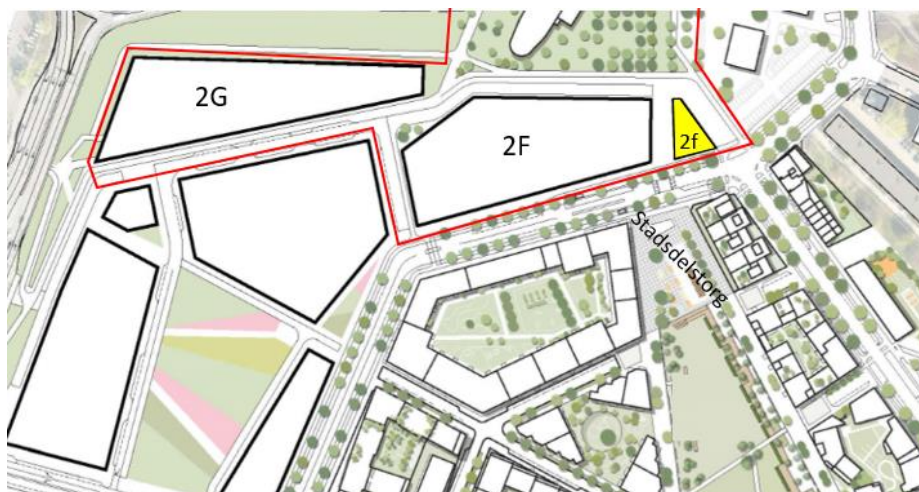


Bild 3. Kvartersindelningen inom etapp 2. Kvarter 2f som är gulmarkerat föreslås markanvisas i och med detta beslut.

### Kvarter 2f

Kvarter 2f med ca 1600 kvm kontor och 400 kvm lokalyta föreslås direktanvisas till Småa AB som sedan 2012 har markanvisning för bostäder i intilliggande kvarter 2F.

Bolaget kan ses som en långsiktig aktör med en stor bredd och variation i genomförda projekt. Årstafälsprojektet har sedan tidigare god erfarenhet av bolaget och ser att byggaktören anstränger sig för att uppfylla stadens mål.

Småa AB, med moderbolaget ALM Equity AB som garant, bedöms ha en stabil ekonomi och har sedan 2011 tilldelats 12 markanvisningar innehållandes 719 bostäder inom Stockholms stad.

### *Markpris och principer för markanvisning*

Kvartersmarken ska överlåtas och köpeskillingen för kontor är överenskommen till 9 000 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge juli 2019 och köpeskillingen för kommersiella lokaler till 4500 kr per m<sup>2</sup> BTA i prisläge maj 2016. Båda priserna ska räknas om med ett index som baseras på prisutvecklingen för bebyggda kontorsfastigheter, fram till tillträdestidpunkten.

Exploateringsens innehåll och utformning prövas i planprocessen.

Markanvisningen sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret kommer att teckna markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Markanvisningsavtalen innehåller, utöver de villkor staden vanligtvis ställer på alla byggaktörer, även överenskommelser om:

- **Sopsug.** Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.
- **Parkering.** Bilparkering ska lösas i intilliggande kvarter 2F eller genom parkeringsköp i Stockholm Parkerings garage i kvarter 2G.
- **Utformning.** Bebyggelsens utformning ska följa det program som tagits fram för Årstafältet, daterat februari 2010, samt kommande Kvalitetsprogram för gestaltning för etapp 2.

Expertrådet har behandlat ärendet 2020-05-18 (dnr E2019-00555).

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Ett reviderat inriktningsbeslut för hela Årstafältet godkändes av nämnden i april 2020 och ska föreläggas kommunfullmäktige. Det visar på ett överskott, som delvis täcker stadens utgifter för skolor och förskolor i utbyggnadsområdet.

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

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Måloppfyllelsen för Årstafältsprojektet som helhet beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet. Kontoret anser att etapp 2n bidrar till att uppfylla dessa mål. Aktuellt projekt bidrar

framför allt till målet om fler arbetsplatser i stadens södra delar. Uppskattningsvis rymmer kontorslokalerna i kvarter 2f ca 110 arbetsplatser.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Enligt Årstafältsprojektets övergripande tidplan räknar staden med att bygga gator och annan infrastruktur för etapp 2 under åren 2022-2025. Byggaktörernas arbeten beräknas pågå 2024-2027 och första inflyttning i bostadshusen och kontoren kan ske ca 2025.

Kvartal 4 2020 beräknas detaljplanen för etapp 2n antas, överenskommelse om exploatering tecknas med bolagen och genomförandebeslut fattas. Eftersom investeringsvolymerna beräknas överstiga 50 mnkr ska besluten fattas av kommunfullmäktige.

### **Risker och osäkerheter**

Bebyggelse inom etapp 2n innebär inga ytterligare risker än de som beskrivs i det reviderade inriktningsbeslutet för Årstafältet.

## **Kommunikation**

Exploateringskontoret har diskuterat förslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om detta.

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 tillskottet av kontor i ett bra kommunikationsläge bidrar till en varierad och god stadsmiljö inom Årstafältsprojektet.

## **Slut**