

**Handläggare**  
Chris Goodall  
08-508 265 08**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-11-25

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 i Östberga till Midroc Property Development AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 till Midroc Property och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin  
AvdelningschefBritta Eliasson  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Projektet Parkstråket i Östberga ingår i stadsutvecklingsprojektet Årstafältet-Östberga och är en del av Östbergaprogrammet som godkändes i augusti 2019.



*Parkstråkets läge i Östberga. Ur illustrationsplanen i Östberga-programmet.*

Inom ramen för projektet ska ca 65 nya lägenheter, eller ca 6 500 kvm ljus BTA, utvecklas. Antalet bostäder är uttryckt i ekvivalentbostäder à 100 kvm ljus BTA. Byggaktören har skissat på en tänkbar utformning med fler mindre bostäder som gör att antalet bostäder skulle kunna bli ca 100. Kontoret föreslår att tomten markanvisas till Midroc Property Development AB, nedan kallat Midroc, som har valts genom jämförelseförfarande. Försäljningspriset är 7 850 kr per kvm ljus BTA, värdetidpunkt mars 2020.

Ett inriktningsbeslut för Östberga som helhet fattades i kommunfullmäktige den 28 september 2020. Detta beslutsunderlag gäller därmed enbart markanvisning.

## Bakgrund till markanvisningen

### Jämförelseförfarande och motiv till val av byggaktör

Kontoret har valt att genomföra ett jämförelseförfarande inför direktanvisning på platsen för att få förslag på lösningar på vissa utmaningar, t.ex. att få till en fungerande garagelösning på

suterrängtomten och att skapa ett fint möte mellan bebyggelsen och parken. En handfull byggherrar har visat intresse för platsen. När förutsättningarna på platsen konkretiserades vad gäller bland annat att det krävdes friköp av marken, markpris och svårighet att få till en bra garagelösning var Maxera och Midroc fortsatt intresserade. Midroc Property Development och Maxera Bostad, som tidigare lämnat in intresseanmälningar för platsen, deltog i förfarandet.

Båda projektförslagen bedöms ha god genomförbarhet men Midrocs förslag bedöms ha uppfyllt stadens krav och målsättningar i högre utsträckning och bedöms som effektivare.

Midrocs projekt innehåller fem nya punkthus istället för Östbergaprogrammets fyra föreslagna hus. Tomten är väl disponerad, i en skala som är anpassad till platsen. Bolaget har ett fint förslag på hur ytorna mellan husen kan utformas och föreslår en grillplats på allmän plats som även andra Östbergabor kan ha glädje av.

Midroc föreslår en lokal, för till exempel ett café, i hörnet mot Östbergabackarna, närmast Östberga centrum, vilket visar på att man tror på en framtida positiv utveckling av platsens läge i enlighet med målsättningarna i Östbergaprogrammet.

Midrocs förslag visar genom sin utformning och lägenhetsstorlekar på en ambition att skapa attraktiva bostäder i Östberga och möjliggöra flyttkedjor från exempelvis villor i närbelägna Liseberg. Det är positivt att Midroc visar på ambitionen att integrera stadsdelarna i enlighet med stadens mål.

### Tidigare beslut

- Startpromemoria för arbetet med ett program för Östbergahöjden och Årstafältet södra godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2015-11-26. Programmet godkändes i stadsbyggnadsnämnden 2019-08-29.
- Ett inriktningsbeslut för Östberga som helhet fattades av kommunfullmäktige 2020-09-28.

## Markanvisning



*Ur Midrocs projektförslag Lisebacke Trädgårdar.*

Den aktuella tomten ligger i branten mellan gatan Östbergabackarna och gångstråket i parken mellan Östberga och Liseberg. Här föreslås ca 65 nya lägenheter motsvarande totalt ca 6 500 kvm ljus BTA.

Kvartersmarken ska överlåtas och köpeskillingen är överenskommen till 7 850 kr/m<sup>2</sup> BTA i prisläge mars 2020. Priset ska regleras fram till tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset ska ske enligt formel i markanvisningsavtalet.

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. Markanvisningsavtalet innehåller, utöver de villkor staden vanligtvis ställer på alla byggaktörer, även överenskommelse om:

- *Parkering:* Det lägesspecifika parkeringstalet är 0,5 platser per lägenhet.

- *Utformning:* Bebyggelsen ska i huvudsak följa Östberga-programmet och det projektförslag som Bolaget lämnat vid markanvisningsansökan till jämförelseförfarandet, kallat Lisebacke Trädgårdar, daterat 2021-01-12. (Bilaga 1)
- *Övrigt:* Bolaget ska anlägga och bekosta en grillplats med väderskydd på allmän platsmark i enlighet med markanvisningsansökan.

Midroc bedöms vara en långsiktig aktör med stor bredd och variation i genomförda projekt. Årstafältet-Östbergaprojektet har sedan tidigare god erfarenhet av bolaget genom deras medverkan i Årstafältets etapp 2 och ser att byggaktören anstränger sig för att uppfylla stadens mål.

Midroc Property Development AB, bedöms ha en stabil ekonomi och har sedan 2011 tilldelats fem markanvisningar för totalt ca 630 bostäder inom Stockholms stad. Detta motsvarar ca 0,88 % av de totala markanvisningarna.

Expertrådet behandlade ärendet 2021-03-08 (dnr E2019-03199).

## **Planbeställning**

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

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Den preliminära köpeskillingen för marken uppgår till ca 51 mkr. Utgifterna i Parkstråket har hanterats genom ett inriktningsbeslut för Östberga som helhet. Kalkylen för hela Östberga i inriktningsbeslutet visar på ett nollresultat.

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

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Måluppfyllelsen för Östberga som helhet beskrivs i inriktningsbeslutet för Östberga. När det gäller projektet Parkstråket är kontorets bedömning att det kommer att bidra till övergripande målen, framför allt till ett mer varierat

bostadsutbud, ökad trygghet och stärkta kopplingar mellan Östberga och omgivande stadsdelar.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Staden kommer inte att anlägga några nya gator eller annan infrastruktur. Byggaktörens arbeten beräknas pågå 2024-2026. Första inflyttning blir troligen 2026. Stadens förbättringsåtgärder på Östbergabackarna och eventuell annan finplanering beräknas pågå 2026-2028.

Kvartal 2 2023 beräknas detaljplanen för Parkstråket antas, överenskommelse om exploatering tecknas med Midroc och genomförandebeslut fattas. Investeringsvolymen för Parkstråket kommer i genomförandebeslutet att understiga 50 mnkr. Beslutet kan därför fattas av exploateringsnämnden.

### Risker och osäkerheter

Bebyggelsen inom Parkstråket innebär inga ytterligare risker än de som beskrivs i inriktningsbeslutet för Östberga.

## Kommunikation

Stadsbyggnadskontoret har varit delaktigt i markanvisningsprocessen, framför allt i jämförelseförfarandet.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om detta.

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

Avstämning med stadsledningskontoret har skett i samband med beredningen av inriktningsbeslutet.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet kommer att bidra positivt till utvecklingen av Östberga genom ett mer varierat bostadsutbud,

ökad trygghet både i Lisebergsparken och i gatumiljön och genom den stärkta kopplingen mellan Östberga och Liseberg.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Midrocs projektförslag Lisebacke Trädgårdar