

Handläggare
Mattias Nilsson
08-508 265 85**Till**
Exploateringsnämnden
2021-12-16

Markanvisning för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Sveafastigheter bostad AB, OOF Group AB, Åke Sundvall Projekt AB, Senorgården AB och AB Borätt samt tillägg till markanvisningar för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till AB Svenska bostäder och AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till Sveafastigheter bostad AB, OOF Group AB, Åke Sundvall Projekt AB, Senorgården AB och AB Borätt och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal för bostäder inom del av fastigheten Årsta 1:1 på Årstafältet till AB Svenska bostäder och AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmJohan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller markanvisningar för 395 bostadsrätter och justeringar av tidigare gjorda markanvisningar för hyresrätter i Årstafältets etapp 6, som ligger i Årstafältets södra del. Exploateringskontoret bjöd under september 2021 in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse om cirka 105 bostäder (10 500 kvm BTA) i ett flerbostadshus på Årstafältet, etapp 6. Sveafastigheter bostad AB har lämnat det högsta anbudet och föreslås därför få markanvisning och efter fastighetsbildning förvärva marken för sitt anbudspris 21 319 kr per kvm ljus BTA bostad. Byggaktörer som lämnat anbud föreslås få direktanvisningar för tre återstående kvarter i etapp 6 med utgångspunkt från det pris som satts genom det vinnande anbudet. Priset har justerats för övriga kvarter utifrån specifika förutsättningar för de olika kvarteren.

Seniorgården AB och AB Borätt föreslås få markanvisning för cirka 120 bostäder, varav cirka 50 ska vara seniorbostäder och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 800 kr per kvm ljus BTA bostad.

OOF Group AB föreslås få markanvisning för cirka 50 bostadsrättslägenheter och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 800 kr per kvm ljus BTA bostad.

Åke Sundvall Projekt AB föreslås få markanvisning för cirka 120 bostäder och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20 800 kr per kvm ljus BTA bostad.

Stadens investeringsutgifter har hanterats genom reviderat inriktningsbeslut för hela Årstafältsprojektet, inkl etapp 6, vilket fastställdes av KF 2020-09-28. Avstämning har skett med stadsledningskontoret i samband med det reviderade inriktningsbeslutet.

Försäljningsinkomster genom denna markanvisning beräknas till ca 801 mnkr.

Expertrådet har godkänt ärendet för anbudsvinnaren 2021-11-11 (dnr: E2021-04887) och avser behandla ärendet för övriga byggaktörer i etapp 6 som ingår i detta tjänsteutlåtande 2021-12-09 (dnr: E2021-02762).

AB Svenska bostäder och AB Familjebostäder fick 2014 ospecificerade markanvisningar i etapp 6. De kan nu geografiskt lokaliseras och specificeras till 135 bostäder för AB Svenska bostäder och 130 bostäder för Familjebostäder.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Avsikten är att hantera all ny bebyggelse inom etapp 6 i en och samma detaljplan. Även om beställning av detaljplan görs nu kommer planstart att avvakta att övriga markanvisningar för skola, förskola och simhall och ett ytterligare kvarter intill Huddingevägen är klara. De kvarstående markanvisningarna planeras till våren 2022. Närmare innehåll, kvartersstruktur och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningarna

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.



Visionsbild över Årstafältet

Den övergripande visionen för Årstafältet med stadsbyggnadsprinciper redovisas i det program för detaljplan som togs fram 2010, samt för program för Östberga som godkändes 2019. Årstafältet förväntas kunna rymma ca 6 500

bostäder, 40 000 kvm kontor samt skolor, förskolor, idrottshallar och en simhall när det är fullt utbyggt runt år 2035. Utbyggnad av etapp 1 pågår och etapp 2-5 befinner sig i planskede.

Kvarterstruktur för etapp 6 togs fram i programmet för Östberga och har kompletterats i östra delen genom en utredningsskiss som tagits fram inom projektet under 2021. Skillnaden gentemot programmet är att kvarter D blivit något större, kvarteret E har istället för att utgöra ett litet kvarter utan gård utökats till att bli två kringbyggda kvarter. Den tidigare 4H-gården utgår till förmån för en utökning av parken mellan idrottsplatsen och koloniområdet. Hela etappen omfattar cirka 720 bostäder, lokaler, skola, förskola och en sim- och idrottshall. Redan 2014 gjordes två ospecificerade markanvisningar i området då bebyggelsestrukturen fortfarande var oklar. Det var AB Svenska bostäder och AB Familjebostäder som fick var sin markanvisning om vardera cirka 180 bostäder i hyresrätt. Deras markanvisningar har därefter förlängts flera gånger.



Årstafältet etapp 6, blåmarkerade kvarter är bostäder, kvarter A är avsedd för en sim- och idrottshall, kvarter G är avsedd för en skola och förskola

Årstafältet är ett nytt stadsutvecklingsområde och för att få kännedom om marknadens värdering av området genomförde Exploateringskontoret en anbudstävling för kvarter B i etapp 6. Efter att anbudstävlingen genomfördes har byggaktörer som lämnat anbud bjudits in till förhandlingar om direktanvisning med utgångspunkt från det pris som satts genom det vinnande

anbudet i kvarter B. Priset har justerats för övriga kvarter utifrån specifika förutsättningar för de olika kvarteren.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för naturändamål.

Tidigare beslut

2007-08-23 beslutade Exploateringsnämnden att påbörja utredningar och planläggning för en ny stadsdel på Årstafältet.

2010-09-27 fattade KF det första inriktningsbeslutet, vilket därefter reviderats och kompletterats tre gånger; 2012-10-15, 2015-11-30 och 2020-09-28. Det senare beslutet kallas nedan **det reviderade investeringsbeslutet**. Inriktningsbeslutet med dess revideringar omfattar, liksom utredningsbeslutet, alla etapper.

Stadsbyggnadsnämnden har tagit fram planprogram för hela Årstafältet men ännu inte haft etapp 6 för beslut avseende planläggning.

Anbud på pris och markanvisningar

Exploateringskontoret har under september 2021 bjudit in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse på Årstafältet, etapp 6 (kvarter B i översikten på föregående sida). Kvarteret bedöms kunna inrymma ca 105 bostäder (10 500 kvm ljus BTA) i ett flerbostadshus med lokaler i bottenplan. Priset för lokaler sattes som en förutsättning i inbjudan till 6 000 kr per kvm BTA. Avgörande för bedömningen av inkomna anbud var angivet pris för bostäder uttryckt i kr per kvm ljus BTA (prisnivå september 2021, februari 2021 för lokaler).

Inbjudan att lämna anbud har annonserats på kontorets webbplats, samt sänts ut till samtliga intressenter som anmält sig till nyhetsbrev för markanvisningar på stadens webbplats. Kontoret har fått in 13 anbud, vilka redovisas nedan:

1 Sveafastigheter bostad AB	21 319
2 Anbudsgivare nr 2	21 200
3 Anbudsgivare nr 3	21 055
4 Anbudsgivare nr 4	20 050
5 Anbudsgivare nr 5	20 050
6 Anbudsgivare nr 6	19 655

7	Anbudsgivare nr 7	19 550
8	Anbudsgivare nr 8	19 005
9	Anbudsgivare nr 9	19 000
10	Anbudsgivare nr 10	17 501
11	Anbudsgivare nr 11	16 010
12	Anbudsgivare nr 12	15 106
13	Anbudsgivare nr 13	11 500

Sveafastigheter bostad AB har lämnat det högsta anbudet och föreslås därför att efter fastighetsbildning förvärva marken inom kvarter B för 21 319 kr per kvm ljus BTA bostad, värdetidpunkt september 2021. Kvarteret bedöms kunna inrymma ca 105 bostäder (10 500 kvm ljus BTA) i ett flerbostadshus med lokaler i bottenplan. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Bolaget har sedan 2018 fått 15 markanvisningar om totalt 1 689 lägenheter.

OOF Group AB, som också lämnat anbud, ska efter fastighetsbildning förvärva marken inom kvarter H för 20 800 kr per kvm ljus BTA bostad, värdetidpunkt september 2021. Kvarteret bedöms kunna inrymma cirka 50 bostäder (5 000 kvm ljus BTA) i ett flerbostadshus med lokaler i bottenplan. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Bolaget har inte tidigare fått någon markanvisning inom staden.

Seniorgården AB och AB Borätt, som också lämnat anbud, ska efter fastighetsbildning förvärva marken inom kvarter E1 för 20 800 kr per kvm ljus BTA bostad, värdetidpunkt september 2021. Kvarteret bedöms kunna inrymma cirka 120 bostäder (12 000 kvm ljus BTA), varav cirka 50 som seniorbostäder i ett flerbostadshus med lokaler i bottenplan. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Seniorgården AB har sedan 2012 fått 5 markanvisningar om totalt 276 lägenheter. AB Borätt har sedan 2014 fått 11 markanvisningar om totalt 1 149 lägenheter.

Åke Sundvall Projekt AB, som också lämnat anbud, ska efter fastighetsbildning förvärva marken inom kvarter E2 för 20 800 kr per kvm ljus BTA bostad, värdetidpunkt september 2021. Kvarteret bedöms kunna inrymma cirka 120 bostäder (12 000 kvm ljus BTA) i ett flerbostadshus med lokaler i bottenplan. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller

äganderätt. Åke Sundvall Projekt AB har sedan 2011 fått 25 markanvisningar om totalt 2 074 lägenheter.

Exploateringen innehåll, kvartersstruktur och utformning kommer att prövas 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. Av markanvisningsavtalen framgår att byggaktörerna ska följa stadens gestaltungsprogram för Årstafältet, parkering ska lösas i garage under mark och bostäderna ska anslutas till sopsug.

Expertrådet har godkänt ärendet för anbudstävlingens vinnaren 2021-11-11 (dnr: E2021-04887) och avser behandla ärendet för övriga byggaktörer i etapp 6 som ingår i detta tjänsteutlåtande 2021-12-09 (dnr: E2021-02762).

Tillägg till tidigare markanvisningar i området

I samband med att bebyggelsestrukturen klarnat kan de tidigare ospecificerade markanvisningarna till AB Svenska bostäder och AB Familjebostäder nu specificeras. Genom tilläggen får AB Svenska bostäder kvarteret C, för att bygga 135 bostäder och AB Familjebostäder får kvarteret D för att bygga 130 bostäder, båda med hyresrätt (se översikt av kvarter på sida 4).

För AB Svenska bostäder läggs förutsättningen till att de ska bygga en enhet om fjorton SoL-bostäder och för AB Familjebostäder läggs förutsättningen till att de ska bygga en enhet om sex LSS-bostäder. Förutsättningarna anpassas i övrigt till samma grundläggande krav som staden ställer på samtliga byggaktörer som får markanvisning, t ex att följa stadens hållbarhetskrav.

Markanvisningarna förlängs att gälla till 2023-12-16.

Kontoret tecknar tillägg till markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Avsikten är att hantera all ny bebyggelse inom etapp 6 i en och samma detaljplan. Även om beställning av detaljplan görs nu kommer planstart att avvakta att övriga markanvisningar för skola, förskola och simhall och ett ytterligare kvarter intill Huddingevägen är klara. De kvarstående markanvisningarna planeras till våren 2022.

Ekonomiska konsekvenser för staden

De sammanlagda inkomsterna för försäljning av mark enligt föreslagna markanvisningar blir 801 mnkr.

Markanvisningarna är en del av genomförandet av projektet Årstafältet. Stadens investeringsutgifter, inkl etapp 6, 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.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Ekonomiska osäkerheter

En sammanställning av ekonomiska osäkerheter har gjorts i det reviderade inriktningsbeslutet. Detta ärende innebär inga förändringar jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet.

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. Bland annat 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 2029 får projektet små konsekvenser för nämndens budget för innevarande år.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Detta ärende är i enlighet med på det reviderade inriktningsbeslutet där måluppfyllelsen för staden beskrivs. Till det kommer byggande av cirka 50 seniorbostäder som bidrar till att uppfylla stadens mål för byggande av seniorbostäder. Ingen ytterligare beskrivning av måluppfyllelsen har gjorts i detta ärende.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Årstafältsprojektet har en översiktlig tidplan som omfattar utbyggnad av de respektive etapperna. Utbyggnad av gator, ledningar och annan infrastruktur för etapp 6 (som denna markanvisning ingår i) beräknas pågå mellan 2029-31. Därefter kan byggaktörerna i etappen genomföra sina byggarbeten mellan 2031-33.

Arbete med detaljplanen planeras till 2023-26.

Nästa beslutstillfälle infaller vid detaljplanens antagande, preliminärt 2026 då överenskommelse om exploatering ska tecknas med bolagen. I samband med det ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Investeringsvolymen i detta beslut kommer att överstiga 50 mnkr, varför beslutet ska fattas av KF.

Risker och osäkerheter

Ärendet innebär inga ytterligare risker än de som beskrivits i det reviderade inriktningsbeslutet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Övriga berörda förvaltningar är informerade genom de 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.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och Socialtjänstlagen i projektet. I tillägget till markanvisning för Svenska bostäder finns därför ett krav om att bygga en enhet om fjorton SoL-bostäder och i tillägget till markanvisning för Familjebostäder att bygga en enhet om sex LSS-bostäder.

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.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har Avstämning med stadsledningskontoret har skett i samband med det reviderade inriktningsbeslutet.

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Slut

Bilagor

1. Inbjudan till anbudstävling, 2021-09-13