

Handläggare
Helena Insulander
08-508 265 13**Till**
Exploateringsnämnden
2023-05-11

Markanvisning för bostäder till Åke Sundvall Projekt AB inom del av fastigheterna Postgården 4, Postgården 1 och Årsta 1:1 på Årstafältet, etapp 7

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Postgården 4, Postgården 1 och Årsta 1:1 till Åke Sundvall Projekt AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Exploateringskontoret bjöd under februari 2023 in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse om cirka 185 bostäder och cirka 3 000 kvm bottenvåningslokaler inom kvarter 7E på Årstafältet, etapp 7. Åke Sundvall Projekt AB, nedan kallat Åke Sundvall, har lämnat det högsta anbudet och föreslås därför få markanvisning och efter fastighetsbildning förvärva marken för sitt anbudspris 17 750 kr per kvm ljus BTA bostad.

Expertrådet behandlade ärendet 2023-04-13 (dnr E2023-00065).

Stadens investeringsutgifter har hanterats genom ett reviderat inriktningsbeslut för *hela* Årstafältsprojektet. Beslutet fastställdes av kommunfullmäktige 2022-11-07. Avstämning har skett med stadsledningskontoret i samband med det reviderade inriktningsbeslutet. Detta beslutsunderlag gäller därmed enbart markanvisningen.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Avsikten är att hantera all ny bebyggelse inom etapp 7 i en och samma detaljplan och planarbetet är tänkt att starta våren 2024.

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.



Visionsbild över Årstafältet.

Den övergripande visionen för Årstafältet med stadsbyggnadsprinciper redovisas i planprogrammet från 2010. Årstafältet förväntas kunna rymma ca 7 000 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 3-5 befinner sig i planskede.

När programmet för Årstafältet togs fram var den del av Årstafältet som idag omfattar etapp 7 tänkt att bibehållas som verksamhetsområde. Efter det har Årstafältsprojektet utökats och staden har genom S:t Erik Markutveckling AB köpt in tomträtterna på Postgården 2 och 4. Exploateringskontoret har därefter tecknat en överenskommelse med S:t Erik

Markutveckling om att tomträtterna ska upphöra och att byggnaderna ska överlåtas till exploateringskontoret 1 februari 2024. Efter överlåtelsen kommer verksamheterna som huserar på platsen idag att flytta från området och staden kommer att riva byggnaderna för att ge plats åt den nya strukturen. För området gäller stadsplan nr 7996 enligt vilken markanvändningen är fastställd till industri. Kvarter 7E ligger delvis inom mark som idag är bebyggd med lagerlokal.



Omfattning och struktur Årstafältet etapp 7.

Tidigare beslut

2007-08-23 beslutade exploateringsnämnden att påbörja utredningar och planläggning för en ny stadsdel på Årstafältet och stadsbyggnadsnämnden tog 2010 fram ett planprogram för Årstafältet.

2010-09-27 fattade kommunfullmäktige det första inriktningsbeslutet för Årstafältet. Beslutet har reviderats och kompletterats fyra gånger: 2012-10-15, 2015-11-30, 2020-09-28 och 2022-11-07. Inriktningsbeslutet med dess revideringar omfattar, liksom utredningsbeslutet, alla etapper. Det senaste beslutet kallas i det här underlaget för **det reviderade inriktningsbeslutet**.

2022-05-30 fattade kommunfullmäktige beslut om att tomträtterna på Postgården 2 och 4 ska upphöra och att byggnaderna ska överföras från St Erik Markutveckling till exploateringskontoret.

Detta ärende är det första beslutet om markanvisning inom Årstafältet etapp 7.

Markanvisning efter anbudstävling

Exploateringskontoret bjöd under februari 2023 in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse inom kvarter 7E på Årstafältet. Kvarteret bedöms kunna inrymma ca 185 bostäder om 18 400 kvm ljus BTA och cirka 3 000 kvm bottenvåningslokaler. 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 februari 2023).

Inbjudan att lämna anbud har annonserats på kontorets webbplats och sänts ut till samtliga intressenter som anmält sig till nyhetsbrev för markanvisningar på stadens webbplats. Kontoret har fått in 9 anbud, vilka redovisas nedan:

Åke Sundvall Projekt AB	17 750
Anbudsgivare nr 9	15 663
Anbudsgivare nr 8	15 232
Anbudsgivare nr 3	15 085
Anbudsgivare nr 7	14 527
Anbudsgivare nr 1	14 000
Anbudsgivare nr 4	12 015
Anbudsgivare nr 5	12 015
Anbudsgivare nr 2	10 935

Åke Sundvall Projekt AB har lämnat det högsta anbudet och föreslås därför att efter fastighetsbildning förvärva marken inom

kvarter 7E för 17 750 kr per kvm ljus BTA bostad, värdetidpunkt februari 2023. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller hyresrätt, vilket ger en möjlighet att få in fler hyresrätter på Årstafältet. Slutlig fördelning av upplåtelseform fastställs i överenskommelse om exploatering.

Åke Sundvall medverkar sedan tidigare på Årstafältet och har markanvisningar i kvarter 2B, 5B och 6F. Inom hela Stockholms stad har Åke Sundvall Projekt AB sedan 2011 fått 33 markanvisningar om totalt 2 374 bostäder. Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Exploateringen innehåll 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 byggaktören enligt detta utlåtande. Avtalet innehåller, utöver standardskrivelserna, överenskommelse om att:

- Avfallshantering ska ske via en stationär sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap.
- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Det lägesbaserade parkeringstalet är 0,45 platser per lägenhet.
- Bebyggelsens utformning ska följa planprogrammet för Årstafältet och kommande kvalitetsprogram för etapp7.
- En elnätsstation ska kunna inrymmas inom garage/källare i kvarteret.
- Bolaget ska ansluta till Årstafältets gemensamma bygglogistiklösning.

Expertrådet behandlade ärendet 2023-04-13 (dnr E2023-00065).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningarna i detta ärende är en del av genomförandet av projektet Årstafältet. Stadens investeringsutgifter för projektet,

inklusive utgifterna för etapp 7, har hanterats genom det reviderade inriktningsbeslutet. Kontoret bedömer att exploateringen på Årstafältet som helhet ger ett överskott till staden. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden, budgetkonsekvenser och driftbudget har redovisats i det reviderade inriktningsbeslutet.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 750 kronor per ljus BTA bostad. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen. All ekonomisk risk avseende byggaktörens 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

Markanvisningen är i enlighet med det reviderade inriktningsbeslutet och den ekonomiska slutsatsen oförändrad gentemot vad som beskrivs i det beslutet.

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 det reviderade inriktningsbeslutet där måluppfyllelsen för staden beskrivs. Ingen ytterligare beskrivning av måluppfyllelsen görs 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 7 beräknas pågå mellan år 2029-2032. Byggaktörerna inom etappen väntas kunna påbörja arbeten på kvartersmark tidigast 2031.

Arbete med detaljplanen påbörjas 2024 och 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 kommunfullmäktige.

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.

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 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, 2023-02-20