

**Handläggare**  
Lina Sjölin  
Telefon: 08-50829302**Till**  
Kommunstyrelsens ekonomi-  
och trygghetsutskott**Anmälan om samråd inför inriktningsbeslut.  
Markanvisning för bostäder, kontor och handel  
inom fastigheterna Marman 2 med flera samt  
föravtal för fastigheten Årsta 1:7 i Årsta till AB  
Familjebostäder****Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott beslutar följande.

Anmälan om samråd inför inriktningsbeslut godkänns.

**Bakgrund**

Enligt stadens regler för styrning och uppföljning av investeringar ska samråd med stadsledningskontoret ske innan nämnd fattar inriktningsbeslut för investeringar där investeringsutgiften överstiger 50 miljoner kronor. Syftet med samrådet är att säkerställa att beslutsunderlaget är komplett och följer stadens regler, samt att ge en tidig insyn i investeringsplaneringen.

Genomförda samråd ska anmälas till kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott. Genom stadsledningskontorets anmälan får kommunstyrelsen en översiktlig bild av beslutsläget för aktuella stora och strategiskt viktiga investeringsprojekt.

**Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av stadsledningskontorets stadsutvecklingsavdelning i samråd med finansavdelningen.

**Ärendet**

Exploateringsnämnden beslutade den 12 december 2024 om reviderat inriktningsbeslut för projektet Marman i Årsta. Projektet avser utveckling av ett område mellan Svärdlångsplan och järnvägen i Årstaberg, och omfattar totalt cirka 300 hyresrätter, samt ytor för kontor, handel och service. En ny tunnelbanestation planeras i ett kommersiellt kvarter närmast Svärdlångsplan. Bebyggelsen uppförs av AB Familjebostäder.

Projektområdet består idag av ett hotell samt industrilokaler och parkeringsytor. Platsen har låg exploateringsgrad och bedöms ha stor utvecklingspotential.

Ursprungligt inriktningsbeslut för projektet fattades av exploateringsnämnden i juni 2016. Projektets förutsättningar har förändrats till följd av Trafikverkets planer om ett nytt järnvägsspår vid Årstaberg samt att det beslutats att Årstabergs nya tunnelbanestation ska lokaliseras inom projektområdet. Numera är AB Familjebostäder ensam byggaktör efter att ha köpt befintliga tomträtter inom projektområdet. AB Familjebostäder har mot denna bakgrund tagit fram ett nytt utvecklingsförslag som skiljer sig väsentligt från det ursprungliga utvecklingsförslaget.

Exploateringsnämndens projektutgifter beräknas uppgå till 282,1 miljoner kronor. Utgifterna består i huvudsak av åtgärder i allmän platsmark, ombyggnation av Svärdlångsvägen och nya lokalgator samt ledningsflyttar. Jämfört med inriktningsbeslutet från 2016 har de beräknade nettoutgifterna ökat med 189,2 miljoner kronor, och förklaras av att det nya utvecklingsförslaget kräver mer omfattande gatu- och ledningsarbeten.

AB Familjebostäder ska efter fastighetsbildning förvärva mark av staden till ett bruttopris om 20 000 kronor per ljus BTA. Staden ska förvärva mark av AB Familjebostäder för ett bruttopris om 12 000 kr per ljus BTA för kontor och handel som sedan ska upplåtas med tomträtt till bolaget.

Investeringsanalysen redovisar i detta skede ett positivt nettonuvärde.

	<b>Inriktningsbeslut 2016</b>	<b>Reviderat inriktningsbeslut 2024</b>
Antal lägenheter	400	300
Varav hyresrätter	200	300
Kommersiella ytor (kvm)	-	23 700
Projektutgift (mnkr)	30,2	282,1
Investeringsinkomst (mnkr)	0	62,7
Försäljningsinkomst (mnkr)	0	192,1
Reavinst (mnkr)	0	84,1
Nettonuvärde (mnkr)	58	239
Täckningsgrad (procent)	226	210

**Stadsledningskontorets noteringar från samrådet**

Samråd om inriktningsbeslutet genomfördes 23 oktober 2024. Vid samrådet konstaterades att projektet innebär ett välkommet tillskott av bostäder, kontor, handel och service i ett kollektivtrafiknära läge. Projektet bidrar till stadens långsiktiga bostadsmål, målet om fler arbetsplatser i Söderort, trivsel och trygghet i området och till att utveckla Årstaberg till en attraktiv knutpunkt.

Inriktningsbeslutet uppvisar i detta tidiga skede godtagbara ekonomiska förutsättningar.

Vid samrådet diskuterades skälen till behov av reviderat inriktningsbeslut samt risker. Bland annat diskuterades marknadsförutsättningarna för kontor i det aktuella läget, vilka bedöms som goda utifrån platsens framtida funktion som knutpunkt för tunnelbana, pendeltåg, tvärbana och buss.

Fredrik Jurdell  
Stadsdirektör

Jonas Claeson  
Avdelningschef

**Bilagor**

1. Nämndärende inklusive protokollsutdrag.  
Exploateringsnämnden 2024-12-12.

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, Stadsdirektör	2025-02-03
Jonas Claeson, Avdelningschef	2025-02-03