

Handläggare
Katarina Johansson
08-508 264 20**Till**
Exploateringsnämnden
2018-03-08

Exploateringsavtal med försäljning, för bostadsändamål inom del av fastigheten Sävlången 1, Sävlången 2, Idlången 3 och Årsta 1:1 i Årsta med AB Stockholmshem

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom del av fastigheten Sävlången 1, Sävlången 2, Idlången 3 och Årsta 1:1 till AB Stockholmshem med en försäljningsinkomst om 15 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Detaljplanen Sävlången, nedan kallat detaljplanen, ingår i Årstastråket etapp 2 och genomförandebeslut 2 för Årstastråket. Detaljplanen har vunnit laga kraft.

I detaljplanen äger Stockholmshem, nedan kallat bolaget, fastigheterna, Sävlången 1, Sävlången 2 och Idlången 3. Detaljplanen medger en utökad exploatering med ca 160

lägenheter och en förskola på fyra avdelningar på Stockholmsshems mark. En förutsättning för detta är att ca 1 000 kvadratmeter av stadens mark Årsta 1:1 införlivas med fastigheten Idlången 3.

Bolaget skall ersätta staden med 15 miljoner (15.000.000) kronor för överföring av kvartersmark. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-01-26.

Mellan staden och staten genom Trafikverket föreligger ett avtal, nedan kallat Avtal TRV. Bolaget övertar i och med detta exploateringsavtal stadens ansvar och samtliga åtaganden och förpliktelser enligt Avtal TRV.

Årstastråkets totala ekonomi är god. Denna försäljning ryms inom det reviderade genomförandebeslutet. Projektet kommer att ge ett överskott till staden. Denna försäljning och genomförandet av etapp 2 bör därför fortsätta som planerat.

Bakgrund till överenskommelsen

Detaljplanen Sävblången, nedan kallat detaljplanen, ingår i Årstastråket, som är uppdelat i tre etapper med ett gemensamt inriktningsbeslut. Genomförandebeslut 2 för Årstastråket etapp 2 omfattar tre detaljplaner, Glavsfljorden, Sävblången och Ormlången, som alla tre har vunnit laga kraft. Detaljplanerna omfattar ca 500 lägenheter, varav ca 97 studentlägenheter och tre förskolor på 14 avdelningar. Hälften av lägenheter är bostadsrätter och hälften är hyresrätter.

I detaljplanen kommer staden att sälja marken till JM för uppförande av ca 132 lägenheter. Stockholmsshem, nedan kallat bolaget, kommer att bygga ca 160 hyreslägenheter och en förskola på fyra avdelningar huvudsakligen på sin egen mark, Sävblången 1, Sävblången 2 och Idlången 3.

Tidigare beslut

Inriktningsbeslut för Årstastråket godkändes av kommunfullmäktige 2011-02-07.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2011-12-20 start-pm för Årstastråket etapp 2. Årsskiftet 2013/2014 delades etappen upp i fyra delar (Glavsfljorden, Vallastråket, Sävblången och Ormlången).

2015-11-12 godkände exploateringsnämnden reviderat inriktningsbeslut för hela Årstastråket och genomförandebeslut 2 (för Årstastråket, etapp 2, omfattande tre detaljplaner Glavsfjorden, Sävlången och Ormlången) samt överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder med JM AB.

2016-02-08 godkände kommunfullmäktige det reviderade inriktningsbeslutet, genomförandebeslut 2 och överenskommelse om försäljning för bostäder med JM AB.

2016-12-08 godkände stadsbyggnadsnämnden detaljplanen.
2017-02-13 antog kommunfullmäktige detaljplanen. Detaljplanen vann laga kraft 2017-03-15.

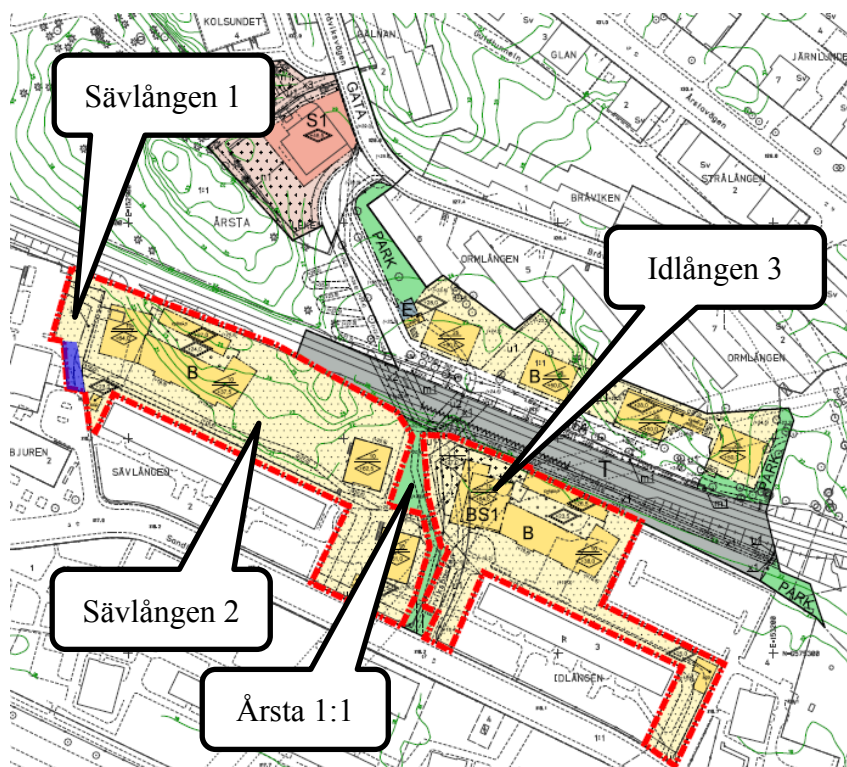
2017-09-21 godkände exploateringsnämnden ett reviderat genomförandebeslut av genomförandebeslut 2 omfattande 180 mnkr. 2017-11-27 godkändes ärendet av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtal

Bolaget äger fastigheterna Idlången 3, Sävlången 1 och Sävlången 2, som är markerad med röd streckad linje på nedanstående karta.

Detaljplanen medger en utökad exploatering med ca 160 lägenheter som även inrymmer en förskola på fyra avdelningar (ca 765 kvm BTA) huvudsakligen på Stockholmsshems mark. En förutsättning för detta är att ca 1 000 kvadratmeter av stadens mark Årsta 1:1 införlivas med fastigheten Idlången 3.

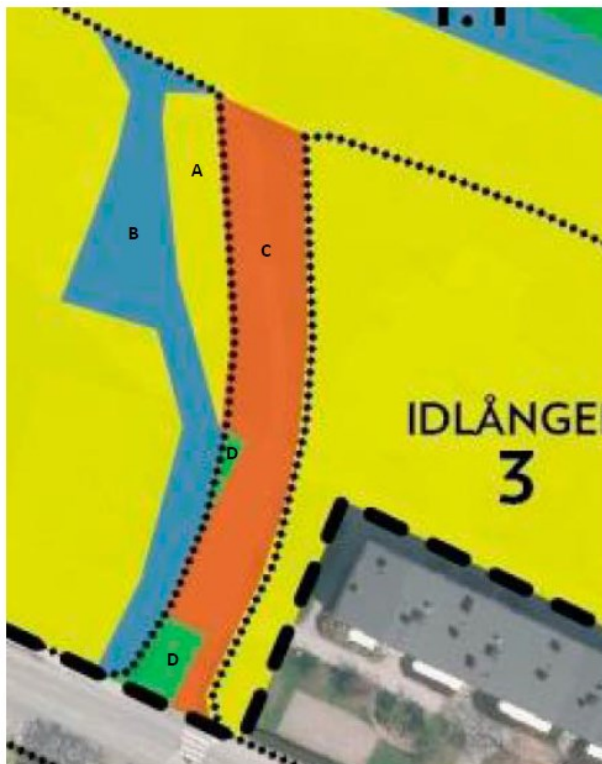
Bolaget skall ersätta staden med 15 miljoner (15.000.000) kronor för överföring av kvartersmark. Expertrådet har godkänt ärendet 2017-01-26 (dnr E2015-03248).



Bolagens kvartersmark markerat med röd streckad linje.

Parterna är överens om att de delar av exploateringsområdet, som enligt detaljplanen, ska bli allmän plats, genom fastighetsbildning ska tillföras stadens fastighet Årsta 1:1, markerat som område B, blå del i nedanstående karta

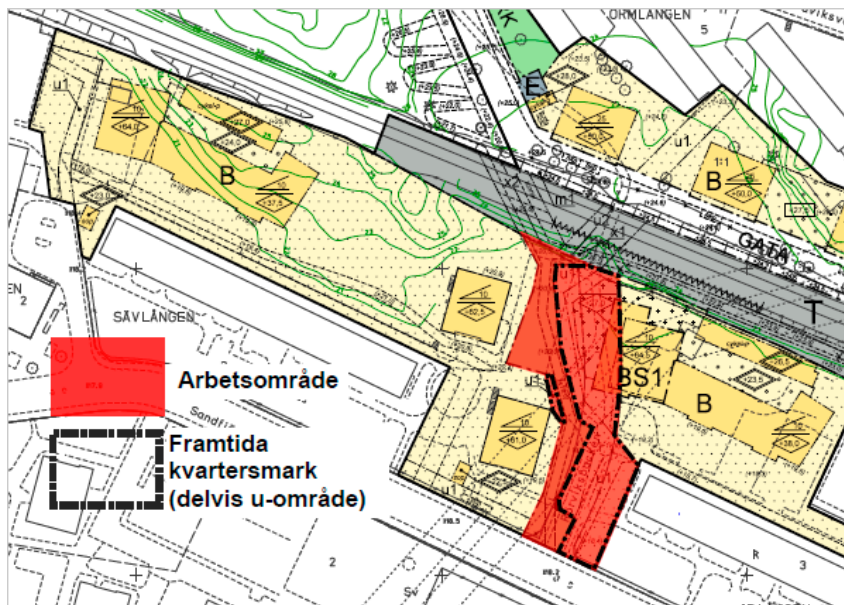
Parterna är överens om att de delar av exploateringsområdet, som enligt detaljplanen ska bli kvartersmark, genom fastighetsreglering ska tillföras bolagets fastighet Idlången 3. markerat som område A (nuvarande Sävlången 2), gul del och C (nuvarande Årsta 1:1), orange del, enligt nedanstående karta.



- A, gult område, del av Sävlången 2, överförs till Idlången 3*
B, blå del, del av Sävlången 2 överförs till Årsta 1:1
C, orange del, del av Årsta 1:1 överförs till Idlången 3
D, grön del, del av Årsta 1:1 kvar som Årsta 1:1

Tillträde till respektive fastighetsdel sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Parterna är överens att oaktat när tillträde till respektive fastighetsdel enligt ovan sker, ska området markerat i röd färg enligt nedanstående karta utgöra stadens arbetsområde. Arbetsområdet ska användas av staden vid arbete med ledningsomläggning och anläggande av allmän plats med möjlighet för gång- och cykelväg att passera under spåret. Bolaget tillåter staden att utföra arbeten på ytor avgränsade med svart-streckad linje (bolagets kvartersmark, delvis u-område) enligt nedanstående karta, så länge som det behövs, preliminärt t o m dec 2019. En gemensam huvudtidplan ska upprättas under april 2018. Bolaget är införstått med att stadens ledningsarbeten inom arbetsområdet ska färdigställas innan bolagets husentreprenad kan påbörjas inom arbetsområdet.



Mellan staden och staten genom Trafikverket föreligger ett avtal daterat 2017-11-22, nedan kallat Avtal TRV.

Bolaget har informerats om/tagit del av ovanstående avtal/överenskommelser och är fullt medvetet om att dessa påverkar förutsättningarna för exploateringen enligt detta exploateringsavtal. En förutsättning för att Trafikverket ska tillåta exploateringen enligt detta exploateringsavtal är också att bolagets arbeten bedrivs i enlighet med de förutsättningar som framgår av ovan nämnda avtal.

Mot bakgrund av ovanstående övertar bolaget härmed stadens ansvar och samtliga åtaganden och förpliktelser enligt Avtal TRV.

Trafikverket har rätt att vända sig direkt mot bolaget och kräva att de fullgör de förpliktelser och åtaganden som staden ålagts i Avtal TRV och som bolaget övertagit.

I den mån Trafikverket med stöd av Avtal TRV, istället kräver skadestånd/ersättning eller annan fullgörelse från staden, ska bolaget hålla staden skadelös avseende alla sådana anspråk samt, i förekommande fall, omedelbart på uppmaning av staden vidta rättelse.

Bolaget åtar sig även i övrigt att gentemot staden och Trafikverket svara för all skada, förlust, men och intrång som kan uppkomma för dessa med anledning av bolagets arbeten.

Det åligger bolaget att vid genomförande av exploatering enligt detta exploateringsavtal hålla en god och kontinuerlig dialog med

staden och Trafikverket för att säkerställa att exploateringen genomförs i enlighet med detta exploateringsavtal och Avtal TRV.

Bolaget åtar sig att skyndsamt hålla såväl staden som Trafikverket underrättade om händelser eller förutsättningar som kan ha betydelse för uppfyllandet av detta exploateringsavtal. Bolaget ska dessutom omedelbart informera staden om skador på Trafikverkets anläggningar/egendom eller trafikstörningar samt om Trafikverket begär ersättning av bolaget för skador eller störningar.

Bolaget ansvarar gentemot staden och Trafikverket för underentreprenörers arbete som för eget arbete. Detsamma gäller det arbete som utförts av andra personer som bolaget anlitat.

Ekonomiska konsekvenser för staden

2017-09-21 godkände exploateringsnämnden ett reviderat genomförandebeslut av genomförandebeslut 2 omfattande 180 mnkr. 2017-11-27 godkändes ärendet av kommunfullmäktige. Denna försäljning ryms inom det reviderade genomförandebeslutet.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 15 miljoner kr.

Bolaget ska stå för fastighetsbildningen och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Staden ska bygga och bekosta det allmänna nord-sydliga stråket (under tvärbanan) mellan Bråviksvägen och Sandfjärdsgatan, ledningsflyttningar och nödvändiga markförstärkningar inom del av exploateringsområdet (Rörviksbacken), bullerskärm mot den nya förskolegården inom samt den gångväg som går i öst-västlig riktning längs med spårets södra sida inklusive anslutande ytor mot spåren och planerad nyproduktion. Dessa utgifter ryms inom det reviderade genomförandebeslutet.

Slutsats-ekonomi

Årstråkets totala ekonomi är god. Denna försäljning ryms inom det reviderade genomförandebeslutet. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen för Sävlången har vunnit laga kraft. Bolaget planerar den första byggstarten till 2018 och den första inflyttningen bedöms till år 2019. Alla stadens investeringar bedöms vara klara 2020-2021. Då kommer projektet tillsammans med de andra två detaljplanerna (Glavsfjorden och Ormlången) i genomförandebeslutet att slutredovisas.

Kommunikation

Kontoret har en kontinuerlig dialog med berörda förvaltningar. Park- och gatuytor förankras till sin utformning i en referensgrupp bestående av medarbetare från trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen i det fortsatta genomförandet av projektet.

Kontoret har upprättat en kommunikationsplan och kontinuerligt skickat ut nyhetsbrev till allmänheten.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet kommer att ge ett överskott till staden och kan därmed fortsätta bidra till att täcka den initiala utgiften i form av kraftledningstunneln mellan Solberga och Gullmarsplan.

Projektet bidrar till att uppnå stadens bostadsbyggnadsmål och även målen i programhandlingen om att minska tvärbanans barriärverkan, stärka de ekologiska stråken mot Årsta skog samt koppla samman Årsta med omgivande områden och Årstafältet. Denna försäljning och genomförandet av etapp 2 bör därför fortsätta som planerat.

Slut