

Handläggare
Chris Goodall
08-508 265 08**Till**
Exploateringsnämnden
2020-04-23

Markanvisning för kontor inom fastigheten Årsta 1:1 i Årsta till NCC Property Development AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom fastigheten Årsta 1:1 till NCC Property Development AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 15,5 mnkr (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefBritta Eliasson
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 08
Växel 08-508 276 00
chris.goodall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet gäller en markanvisning till NCC Property Development AB, nedan kallat NCC för kontor på ett impediment mellan Tvärbanespåren och Årstabergsvägen i Årsta.

Markanvisningen utgör ett första steg i en utveckling som är slutsatsen av en åtgärdsvalsstudie för bytespunkt Årstaberg. Åtgärdsvalsstudien har tagits fram i ett samarbete med Trafikverket, Regionens Trafikförvaltning och staden med syftet att förbättra Årstaberg som kollektivtrafikbytespunkt och samtidigt möjliggöra utveckling av kontor och verksamheter och att göra platsen mer attraktiv. Åtgärdsvalsstudien färdigställdes i början av 2020 och visar hur området kan utvecklas. Utvecklingen planeras i två faser. Fas ett innebär utveckling av kontor söder om Tvärbanan och ombyggnation av Årstabergsvägen för att möjliggöra en ny bussterminal utmed Årstabergsvägen. Fas två är för ny bebyggelse vid Svärdlångsplan där dagens bussterminal ligger.

NCC, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 500 kr per ljus BTA. Markanvisningen är för 30 000 kvm ljus BTA kontor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 121 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 180 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 4,3 mnkr, varav huvuddelen utgörs av återbetalning från ledningsägarna. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 168 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 334 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2020-03-12 (dnr E2019-01665).

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

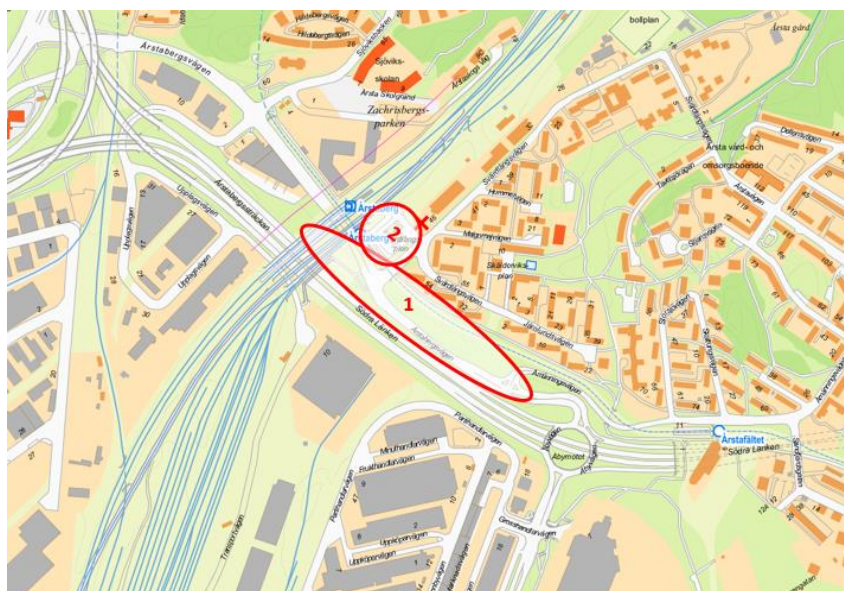
Förslaget kommer att skapa cirka 2000 arbetsplatser i ett kollektivtrafikhärläge och bidra till stadens mål om flera arbetsplatser i söderort. Projektet kommer att öka områdets attraktivitet och trygghet för allmänheten samtidigt som det är ett första steg mot att göra Årstaberg mer attraktiv för ytterligare kontorsetableringar.

Bakgrund till markanvisningen

Sedan 2017 har Stockholms stad, Trafikförvaltningen och Trafikverket jobbat med en Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för bytespunkt Årstaberg i Årsta med syftet att förbättra Årstaberg

som kollektivtrafikbytespunkt och samtidigt möjliggöra utveckling av kontor och verksamheter. Åtgärdsvalsstudien färdigställdes i början av 2020 och visar på hur området kan utvecklas och skapa ökade värden och attraktivitet.

Utvecklingen planeras i två faser. Fas ett innebär utveckling av kontor på impedimentet söder om Tvärbanan och ombyggnation av Årstabergsvägen för att möjliggöra en ny bussterminal utmed Årstabergsvägen. Fas två är för ny bebyggelse vid Svärdlångsplan där dagens bussterminal ligger. Enbart impedimentet (område 1) är aktuell för markanvisning i detta ärende (se Figur 1).



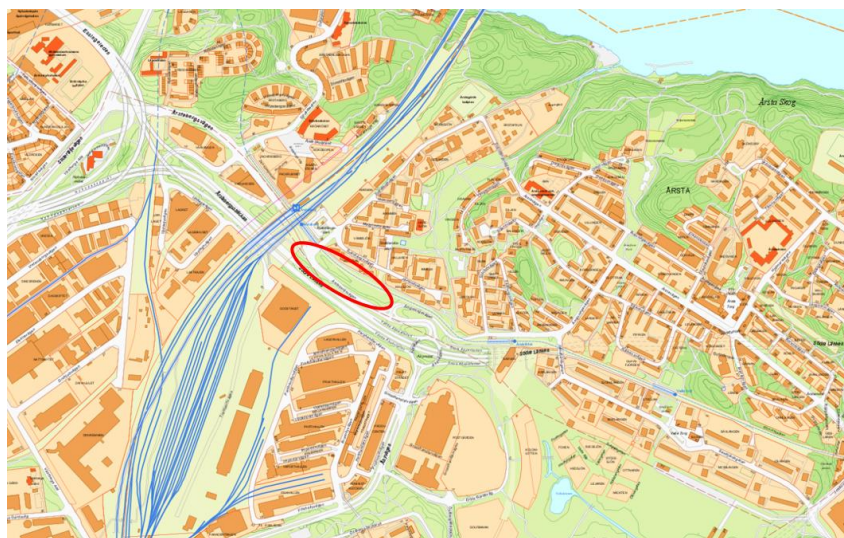
Figur 1: Utvecklingsfaser

ÅVS-förslaget innebär att dagens bussterminal vid Årstaberg flyttas ut till söder om Tvärbanespåren. Det gör att stadens mark som utnyttjas som bussterminal idag, område två i Figur 1, kan utnyttjas till någonting annat när den nya bussterminalen är i drift. En markanvisning för detta område (2) blir först aktuell när ett avtal finns mellan staden och Trafikförvaltningen om att bussterminalen flyttas.

Under tiden som Åtgärdsvalsstudien har bedrivits har tre bolag ansökt om markanvisning för platsen: NCC Property Development AB, Skanska Fastigheter Stockholm AB och Pioneer Capital Partners AS tillsammans med Berg och Gren Arkitektkontor. Kontoret föreslår en markanvisning till NCC Property Development AB, nedan kallat NCC. En ekonomisk kontroll har gjorts och NCC bedöms ha den ekonomiska

förmågan att genomföra projektet. Bolagets erfarenhet av stora infrastrukturprojekt bedöms som en tillgång till projektet. Bolagets förslag stämmer också bra med kontorets mål för området.

NCCs ansökan är för ny kontorsbebyggelse om cirka 30 000 ljus BTA i stadsdelen Årsta. Se lokaliseringskartan nedan.



Figur 2: Lokaliseringskarta

Bolaget har under de senaste två åren fått två markanvisningar om totalt cirka 31 000 BTA. 2019 fick bolaget en markanvisning för cirka 20 000 BTA kontor inom projektet för Sjöstadshöjden. Samma år fick bolaget också en markanvisning för 11 000 BTA Hotell inom projektet för Hagastaden. Bolaget har nyligen färdigställt sitt eget huvudkontor i Solna.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänt ändamål.

Området är ett impediment som idag består av en gräsyta som är delvis en bullervall som ger skydd från buller från Årstabergsvägen och Årstalänken.

Projekt i Årsta



Figur 3: Karta med projekt i Årsta

2016-06-09 anvisade Exploateringsnämnden mark för bostäder på Svärdlångsvägen inom fastigheterna Marman 2, Marman 8 och Marman 10 till Aktiebolaget Familjebostäder. I samma ärende anvisades mark för bostäder inom fastigheten Marman 6 till KIAB Årsta AB och mark för bostäder inom fastigheten Marman 7 till Mats Modén Development AB. Ärendet omfattade cirka 400 bostäder varav cirka 200 var på privatägdmark. Start-PM har ännu inte tagits för detta projekt.

2016-02-04 anvisade Exploateringsnämnden mark för cirka 70 bostäder på Tavelsjövägen inom fastigheterna Siljan 5 och Årsta 1:1 till Besqab Projekt och Fastigheter AB. Genomförandebeslut och beslut om att anta detaljplanen godkändes i Exploaterings- och Stadsbyggnadsnämnden i december 2019. Detaljplanen antogs på Kommunfullmäktige 2020-03-23.

2017-08-24 anvisade Exploateringsnämnden mark för vård- och omsorgsboende, seniorbostäder och förskola vid Årstavägen inom fastigheterna Ånn 7 och Årsta 1:1 till Micasa fastigheter i Stockholm AB. Detaljplanen planeras att gå ut på samråd under hösten 2020.

Sydöst om området planeras cirka 6000 bostäder och kontor inom projektet för Årstafältet. I den östra delen av Årsta planeras cirka 3000 bostäder inom projektet för Årstastråket.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 30 000 ljust BTA kontor. Bolaget föreslår att bebyggelsen ska upplåtas med äganderätt.

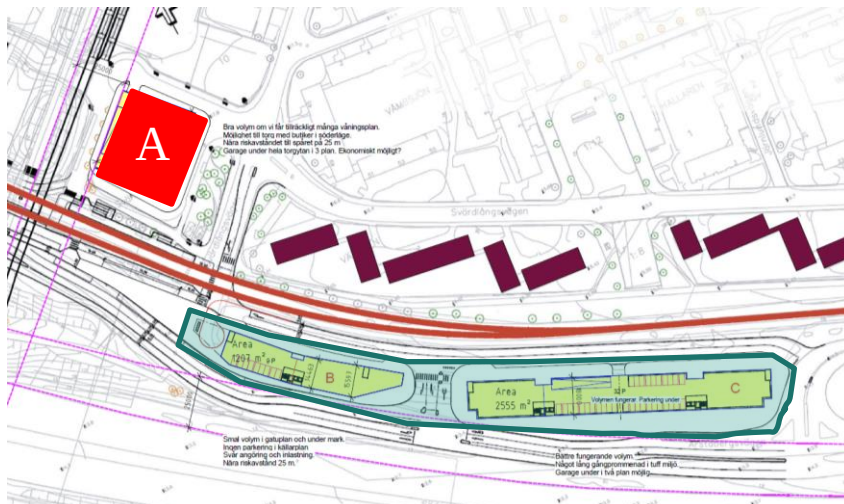
Förslaget genererar cirka 2000 nya arbetsplatser.

Markanvisningsområdet visas i Figur 4 nedan.

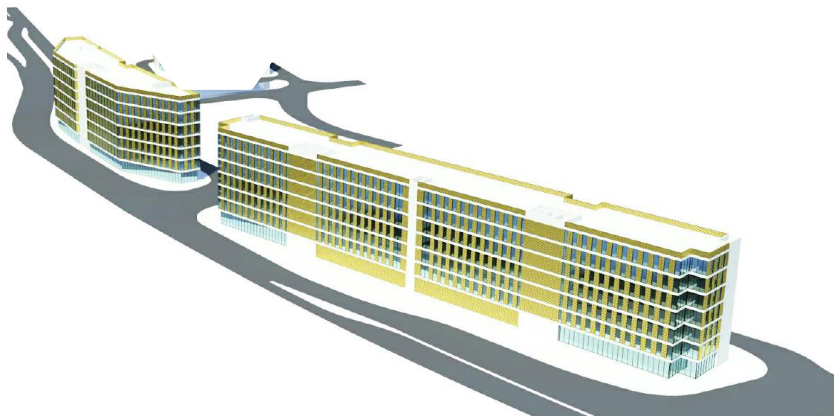


Figur 4: markanvisningsområdet

Bolagets skissförslag visas i Figur 5 och Figur 6 nedan. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Byggnaden längst upp på bilden (A) är inte aktuell för markanvisning i detta ärende. De röda rektangulära byggnaderna i bilden är befintliga lamellhus norr om Tvärbanespåren.



Figur 5: Skissförslag i plan. Markanvisningsområdet markerat i ljusgrönt. Område A är inte aktuellt för markanvisning i detta ärende. De mörkröda rektangulära byggnaderna i bilden är befintliga lamellhus. Källa: Articon/NCC



Figur 6: Skissförslag i 3D. Källa: Articon/NCC

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. Kvarteretsmarken för kontor ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande. Bilaga 1.

Markanvisningen är för cirka 30 000 ljus BTA kontor, som ska upplåtas med äganderätt. Försäljningspriset är 10 500 kr/ljus BTA. Avtalet innehåller villkor om att ny bebyggelsen ska möjliggöra allmänplatsalternativen som togs fram inom ramen för ÅVS-Årstaberg. Det finns även villkor om eventuellt parkeringsköp inom närliggande fastigheter.

Expertrådet har godkänt ärendet 2020-03-12 (dnr E2019-01665).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 121 mnkr motsvarande 403 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,67.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 180 mnkr, varav 2,3 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata inklusive komplexa ledningsflyttar. Bolaget ska dock betala service-anslutningar.

Inkomsterna beräknas till cirka 4,3 mnkr. Försäljningsinkomster som avser markförsäljningen för kontor beräknas till 334 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 332 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 534 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 168 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 180 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 4,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,3	-2,4	-10,9	-163,7	-0,2	-0,1	-179,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	0,0	4,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,3	-2,4	-10,9	-163,7	4,1	-0,1	-175,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	334,3	0,0	334,3

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,4	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	331,9	0,0	0,0	totalt 331,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	331,9	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,6 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 5,2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 332 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Det finns risker kopplade till ny-/ombyggnation av gator och stora komplexa ledningsflyttar. Området är inringad av motorväg (Årstalänken), tvärbanespår och järnvägsbroar (Årstabron). Det gör att genomförandet av entreprenaden för allmänplatsåtgärderna är mer komplex än vid andra områden. Projektet kräver dessutom samordning med Trafikförvaltningen och Trafikverket, vilket erfarenhetsmässigt kan komplicera, förlänga och fördyra projekt. **Utöver det finns det risker kopplat till miljöaspekter såsom buller, luftkvalitet och skyddsavstånd för transport av farligt gods.** För att ta hänsyn till alla dessa risker ingår därför ett riskpåslag på 40 % av allmänplatsutgifterna i kalkylen.

Två känslighetsanalyser har gjorts gällande projektets försäljningsinkomster. Den första analysen avser en minskning av försäljningsinkomster med 25 procent vilket minskar nuvärdet till 51 mkr och täckningsgraden till 128 %. Den andra analysen avser en minskning av försäljningsinkomster med 50 procent vilket minskar nuvärdet till -19 mkr och täckningsgraden till 88 %. **Dessa känslighetsanalyser visar att projektet skulle visa ett positivt resultat om byggrätten (eller markpriset) skulle minskas med 25 %. Projektet skulle dock visa ett negativt resultat om byggrätten minskades med 50 %. En minskning av byggrätten med 50 % bedöms som väldigt osannolikt dock.**

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi är bra. Kalkylerna tar höjd för eventuella risker. Generellt finns det en stor efterfrågan på kontorsplatser i Stockholm. Bolaget som har valts för markanvisningen har erfarenhet av stora komplexa projekt och har den ekonomiska förmågan att genomföra projektet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Arbetsplatser och lokaler

Förslaget genererar cirka 2000 kontorsarbetsplatser. Det planeras också delvis för lokaler i bottenvåningarna.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av

bebyggelsen är trafikbuller, luftkvalitet, dagvatten/skyfall, markföroreningar och skyddsavstånd – transport av farligt gods.

Trafikbuller

Området är mycket bullerexponerat på grund av Årstälänken, Årstabron och Årstavägen. Förslaget innebär att en bullervall ersätts med kontorsbebyggelse. Konsekvenserna av detta och konsekvenser i form av eventuellt förändrade trafikflöden inom och genom området, och därmed eventuella förändringar av trafikbuller ska studeras.

Luftkvalitet

Det finns höga halter luftföroreningar i området redan idag. Att flytta bussterminalen närmare Årstälänken och tillföra ny bebyggelse i området riskerar sammantaget att människors exponering ökar för luftföroreningar. Konsekvenser för luftkvalitet behöver därför studeras i projektet .

Dagvatten/Skyfall

Projektet innebär reletiv stora ändringar av allmänplatsmark och ett befintligt dagvattenmagasin påverkas av förslaget. En dagvattenutredning för allmänplatsmark ska därför genomföras.

Markföroreningar

Miljöförvaltningen har ingen direkt kännedom om risk för markföroreningar i området. Historiska kartor visar att marken har använts tidigare och massor med okänt ursprung kan ha tillförts området. I anslutning till området har det tidigare funnits en skjutbanevall. Övergripande undersökning ska göras trots att mindre känslig markanvändning (kontor) avses.

Skyddsavstånd – transport av farligt gods

Projektet är lokaliserat i anslutning till en transportväg för farligt gods (Årstälänken). Kontorsförslaget ligger utanför men nära skyddszonen för transport av farligt gods. Frågan ska beaktas under planprocessen och en riskutredning ska genomföras.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på rekreation, Stockholms grön och blåstruktur, stads och landskapsbild, ekologiska värden, kulturmiljö, fornlämningar, grundvatten och markförhållanden eller skyddsavstånd angående luftburen kraftledning.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markanvisningsområdet består i stor del av en bullervall. Den kan betraktas som en grönyta men har låga natur- och rekreationsvärden eftersom ytan är omringad av stora transportanläggningar. Bedömningen är att åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta inte behövs men frågan kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn. Den nya kontorsbebyggelsen påverkar inte heller behovet av skola, förskolor eller lekplatser.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2017 visar på skillnader mellan könen. I Årsta-Enskede-Vantör är andelen som känner sig otrygga eller mycket otrygga i sitt bostadsområde 9 % kvinnor och 6 % män. Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med

mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller anknytning till detta är 26 % kvinnor och 19 % män.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Allmänplatsåtgärder bedöms ta cirka två år att genomföra. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2026.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslut och beslut om överenskommelse om exploatering, preliminärt kvartal 3 2022.

Risker och osäkerheter

Det finns ett antal risker och osäkerheter med projektet.

Tidplanen är väl tilltagen men projektets komplexitet och närhet till stora trafikanläggningar gör att det finns en risk att tidplanen förlängs. Projektet är delvis beroende på beslut och överenskommelser med Trafikförvaltningen och Trafikverket vilket också kan påverka tidplanen.

Kontorsbyggelsen riskerar att bli långsmal vilket kan påverka möjligheten att tillgodose bilparkering i garage. Det finns även en avloppstunnel som går under området. Den ligger djupt och bebyggelsen tillåts ovanpå men den kan begränsa ett parkeringsgarage under mark. Även angöring till bebyggelsen måste studeras under planprocessen.

Området är utsatt för buller och luftföroreningar som också anses som en risk.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen som är positiva till förslaget.

Det är inte aktuellt med bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet då projektet avser kontorsbebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret och Trafikkontoret har medverkat i Åtgärdsvalsstudien som resulterade i utformningsförslaget för allmänplatsmark. I Åtgärdsvalsstudien har också Trafikverket och Regionens Trafikförvaltning medverkat.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av kontor i stadsdelen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området och bidra till en blandad stad.

Parkerings- och angöringsfrågan måste studeras noga under planprocessen.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal