

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06**Till**
Exploateringsnämnden
2020-10-15

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Bolmen 5, Medlemmen 1, Rösträknaren 1 och Västända 1 i Årsta med Familjebostäder och JM Bostad AB. Årstastråket etapp 1

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Bolmen 5, Medlemmen 1, Rösträknaren 1 och Västända 1 i Årsta (Årstastråket etapp 1) med Familjebostäder och JM Bostad AB.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Årstastråkets första etapp innehåller cirka 500 lägenheter och en förskola fördelade på fem kvarter. Bostäderna har uppförts invid och över tvärbanan med överdäckning och stödmurskonstruktioner samt nära Södra Länkens betongtunnlar varvid överenskommer tecknats med Regionen/Trafikförvaltningen och Trafikverket. För staden har genomförandet av detaljplanen inneburit att Johanneshovsvägen och Årstavägen byggts om från genomfartskaraktär till stadsgator

med gång- och cykelbana, trädplantering, bilkörfält och kantstensparkering.

Exploateringsnämnden fattade 2012-03-15 genomförandebeslut för Årstastråkets första etapp vilket godkändes av kommunfullmäktige 2012-06-11 (dnr: 302-481/2012). De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades då till cirka 170 mnkr medan försäljningsinkomster beräknades till 229 mnkr.

Investeringsutgifterna kalkyleras nu till 204,7 mnkr och de totala försäljningsinkomsterna uppgår till 340,6 mnkr.

Bakgrund

Årstastråket mellan stadsdelarna Årsta och Enskede Gård har kunnat genomföras då staden investerade i tunnelförläggning av kraftledningarna genom området och genomförandet av södra länken. Projektet överensstämmer med tidigare översiktsplaner och Promenadstaden – översiktsplan 2010. Årstastråket utgör en koppling mellan stadsutvecklingsprojekten Årstafältet och Söderstaden. Årstastråket innebär stadsutveckling med cirka 3000 lägenheter med syfte att bygga ihop och överbrygga den barriär som tvärbanan innebär samt ta vara på möjligheten som nergrävningen av den tidigare kraftledningen och byggandet av Södra Länken innebär.

Planeringen har pågått sedan 2001 då JM, Familjebostäder och Sbc Bo erhöll en gemensam markanvisning för 1000 lägenheter. Projektet är indelat i tre etapper längs Bolidenvägen, Johanneshovsvägen från Bolidenplan förbi korsningen med Årstavägen ner till korsningen med Sandfjärdsgatan, samt längs Tvärbanan från hållplats Linde bort mot Valla Torg.



Årstastråket översikt, etapp 1 centralt, etapp 2 längs Sandfjärdsgatan i väster och etapp 3 mot Slakthusområdet i öster, utdrag från projekthemsida www.stockholm.se/arstastraket

Områdena utgjordes tidigare av kraftledningsgator, gräsytor och hårdgjorda, tidigare utarrenderade ytor invid Johanneshovsvägen. Områdets sydöstra del – kv Medlemmen – utgjordes av naturmark. Marken ägdes av staden.

Detaljplan för den första etappen av Årstastråket – detaljplan för fastigheten Västända 1 mfl i stadsdelarna Årsta och Enskede Gård, Dp 2007-36738-54 - vann laga kraft 2013-12-06. Planen möjliggjorde cirka 450 lägenheter med lokaler i bottenvåningarna mot gatan samt en förskola med sex avdelningar. Genom ombyggnad av Johanneshovsvägen från fyra körfält till en stadsgata med två körfält och kantstensparkering möjliggjordes förtätning med ny bebyggelse i tydliga gaturum.

Projektbeskrivning och genomförande

Kommunfullmäktige fattade 2012-06-15 genomförandebeslut för Årstastråkets första etapp och etappens överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark godkändes. Detaljplan för den första etappen av Årstastråket – detaljplan för fastigheten Västända 1 mfl i stadsdelarna Årsta och Enskede Gård, Dp 2007-36738-54 - vann laga kraft 2013-12-06. Baserat på den ursprungliga tidplanen antogs planen ett och ett halvt år senare än förväntat. Detta berodde främst på att stadsbyggnadsnämnden återremitterade detaljplanen till stadsbyggnadskontoret samt att detaljplanen överklagades.. Återremitteringen gällde bland annat att ändra planbestämmelserna så att lokalerna i bottenvåningarna blev tvingande

2010 sålde SBC Bo AB 70 procent av bolagsandelarna till JM.
Den 2 februari 2015 såldes resterande del till JM.
Bolagsförsäljningen innebar att JM tog över Sbc Bo:s
bostadsprojekt vid kv. Bolmen och Medlemmen.

De sammanlagda försäljningsinkomsterna uppgår till 340,6 mnkr.

I etapp 1 i kv. Västända har JM uppfört 181 lägenheter i två kvarter åtskilda av en kvartersgata på ett gårdsdäck över tvärbanan. JM har även uppfört ett kvarter med 60 lägenheter i kv. Bolmen och ett kvarter om 76 lägenheter inklusive en förskola med sex avdelningar i bottenvåningen i kv. Medlemmen. Lägenheterna är färdigställda och inflyttade. Alla lägenheter är bostadsrätter.

Familjebostäder har byggt 187 hyreslägenheter längs med Johanneshovsvägen, vid Linde station.

I samtliga kvarter ges möjlighet till lokaler i gatuplan. I vissa delar av kvarteren är bestämmelserna tvingande.



1. Lindes backe (kv. Västända), JM, 181 bostäder. Färdigställd och inflyttad.
2. Linde station (kv. Rösträknaren), Familjebostäder, 187 bostäder. Färdigställd och inflyttad.
3. Mejeriet (kv. Medlemmen), JM, 76 bostäder, inflyttad. Förskola med sex avdelningar i stadens regi, öppnade i början av 2018.
4. Lindes terrass (kv. Bolmen), JM, 60 bostäder, Färdigställd och inflyttad.

Johanneshovsvägen har byggts om på en sträcka av cirka 500 meter mellan Älvkällevägen och det signalreglerade övergångsstället vid tvärbanans hållplats Linde. Årstavägen har byggts om på en sträcka av cirka 200 meter mellan Johanneshovsvägen och Bråviksvägen/Borensvägen. En ny cirkulationsplats har byggts där de båda vägarna korsar varandra. Nya stödmurar har anlagts norr och söder om Johanneshovsvägen.



Tidigare miljöer Årstastråket etapp 1, utdrag från projekthemsida www.stockholm.se/arstastraket



Illustration på gatuombyggnader i Årstastråket etapp 1, utdrag från projekthemsida www.stockholm.se/arstastraket

Genomförandet av Årstastråket etapp 1 förutsatte byggande inom tvärbanans servitutsområde (trafikhuvudman Regionen genom Trafikförvaltningen) och skyddsområde för Södra Länkens vägtunnel (väghållare, staten genom Trafikverket). De åtgärder som berört dessa båda anläggningar sker till helt övervägande del inom kvartersmark. Staden var ursprunglig part i avtalen med Trafikverket och SLL/Trafikförvaltningen med förpliktelser inom kvartersmark som har förts över med de överenskommelser om exploatering som träffats med respektive byggherre. JM har i sin

tur överlåtitt förpliktelserna mot Trafikverket och SLL/Trafikförvaltningen till bostadsrättsföreningarna.

I kv Västända som uppförts av JM Bostad AB finns ett gårdsdäck inom kvartersmark som utgör kvartersgata och som överdäcker tvärbanan mellan bostadskvarteren. Bebyggelsen i västra delen uppförs som närmast fem meter från Södra Länkens betongtunnel.

Det östra kvarteret, som uppförs av Familjebostäder trafikförsörjs genom kvartersgata parallell med tvärbanan. Den tar en del av tvärbanans servitutsområde i anspråk med stödmurar och bullerskärm etc. I kv Medlemmen övergår viss del järnvägsmark till naturmark för att gångvägen skulle kunna anläggas söder om och längs med tvärbanan bort mot Linde hållplats.

Måluppfyllelse

Bebyggelsen i Årstastråket etapp 1 stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla uppe takten i stadens bostadsbyggande.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har haft en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas och kommer fortsätta skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den nya bebyggelsen har tagit i anspråk grön mark söder om tvärbanan på båda sidor om Johanneshovsvägen. Områdenas värden och funktion utreddes i programskedet.

Öster om Johanneshovsvägen i kv Medlemmen fanns tidigare en byggrätt för allmänt ändamål, skola. Byggrätten släcktes i och med detaljplanens antagande ut och en förskola förlades istället i bottenplan på ett av bostadshusen längs Johanneshovsvägen. Därmed sparades övriga delar av grönområdet som nu delvis är skärmat från vägbuller på grund av bebyggelsen.

Väster om Johanneshovsvägen sker infarten till kvarteren västerifrån via ett gårdsdäck som också kommer att utgöra en ny koppling mellan grönområden norr och söder om tvärbanan. I

etapp 2 avser projektet arbeta vidare med denna koppling för att så långt möjligt gestalta områdena omedelbart väster om etapp 1 som park och förstärka kopplingen tvärs tvärbanan genom landskapsanpassning/markmodellering. Markmodelleringen kommer att ske i samråd med Stockholm konst och utsedd konstnär i Årstastråket etapp 2.

Konst

Exploateringskontoret samarbetar i Årstastråket med Stockholm konst utifrån enprocentsregeln. Ett konstprogram har tagits fram som omfattar stråkets samtliga etapper. En utgångspunkt i konstprogrammet är att ljus på olika sätt kan spela en roll i konsten. I den första etappen finns konstverket "Vindspegel". Det är ett cirka 30 meter långt staket i form av ett gallernät. I varje gallerruta hänger en spegelplåt som kan röra sig med vinden. Dagsljus, vind och olika ljusförhållanden reflekteras till en böljande koreografi likt reflekterande vatten.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 204,7 mnkr. Utgifterna utgörs främst av kostnader för projektering och ombyggnad av Johanneshovsvägen och Årstavägen samt de ledningsomläggningar som krävts för att möjliggöra bebyggelsen. Utgifterna har ökat med 35,2 mnkr sedan genomförandebeslut togs. Avvikelsen beror på att både gatuarbetena och ledningsomläggningarna blev mer kostsamma än beräknat. Staden har också varit oense med ledningsägarna kring vissa merkostnader som ledningsägarna haft och om vem som ska stå för dessa. En del av de ökade utgifterna (12,1 mnkr) beror på att staden haft ansvar för samordning av ledningsarbeten och därmed utfört och bekostat vissa arbeten som sedan fakturerats vidare till ledningsägarna. För de utgifterna finns en motsvarande intäkt.

De ökade försäljningsinkomsterna om 110,9 mnkr beror på den indexuppräknningen av tomträttsavgälderna som skedde mellan genomförandebeslut och att köpet genomfördes.

Marken har sålts respektive upplåtits med tomträtt. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 340,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av markförsäljning. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2 mnkr per år.

Utgifter	Budget enl. genomförandebeslut	Utfall	Avvikelse
Inv. kvartersmark och allmän platsmark	169,5 mnkr	204,7 mnkr	35,2 mnkr
Inkomster			
Inv. kvartersmark och allmän platsmark	0	12,1 mnkr	12,1 mnkr
Försäljnings- inkomster	229,7 mnkr	340,6 mnkr	110,9 mnkr

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommit till följd av genomförandet av projektet har inte ha ökat; detta eftersom gatu- och parkytor nyanlagts i liten omfattning utan framför allt byggs om. Kapitalkostnader uppgår till 8,3 mnkr per år.

Riskfaktorer

Inför inriktningsbeslutet identifierade de största osäkra faktorerna (röda risker) som trafikmängd och framkomlighet på Johanneshovsvägen, byggande nära tvärbanan, anpassning till tidplan för tvärbanans upprustning och buller och vibrationer i kvarter som berörs av detta från både tvärbanan och Johanneshovsvägen.

I början av arbetet med projektet fanns tveksamheter till om framkomligheten längs Johanneshovsvägen skulle försämrats i allt för stor utsträckning. Projektgruppen för Årstastråket valde då att tillsammans med bland annat Söderstadens projektgrupp ta fram en övergripande trafikplan från Gullmarsplan ner till Årstafältet. Den framtagna trafikplanen visade att projektet gick att genomföra.

JM ansvarade för den största delen av byggnationen ovanför tvärbanan då den största delen är planlagd som kvartersmark. Att

ha en erfaren byggaktör som sköter genomförandet i ett så komplext och tekniskt svårt projekt har varit en av framgångsfaktorerna.

Då delar av Årstastråkets första etapp ligger ovanför Södra Länken hölls det återkommande arbetsmöten tillsammans med Trafikverket i syfte att övertyga dem om att den planerade bebyggelsen inte skulle påverka Södra Länken. Till kontorets hjälp fanns flertalet konsulter med en lång erfarenhet av Trafikverket anläggningar och frågor kring dessa. Att lyckas upphandla rätt konsulter som kunde få fram gedigna underlag till mötena med Trafikverket var en annan av framgångsfaktorerna i projektet.

En fortsatt och förnyad riskanalys utfördes inför genomförandebeslutet för etapp 1 inkluderande en genomgång av risksituationen för projektet som helhet kopplad till etapp 1. Flera av de större riskerna kunde då elimineras då utrednings- och detaljplanearbetet för etapp 1 var avklarade.

Den förnyade riskanalysen inför genomförandet av etapp 1 identifierade risker kopplade till detaljprojektering, samordning mellan byggherrar och stadens anläggningsentreprenader, en större ledningsomläggning, incitamentsstrukturen vid upphandling samt genomförandet med blandad allmän- och byggtrafik på Johanneshovsvägen. Både finplaneringen och detaljplaneringen i projektet blev dyrare och drog ut på tiden då en del misstag gjordes vid dessa entreprenörupphandlingar.

En annan risk var att intäkten från försäljningen av mark i kv Medlemmen skulle förskjutas i tiden då en överenskommelse inte hade tecknats mellan Sbc Bo AB och fastighetskontoret gällande den föreslagna förskolan. Då detaljplanens antagande drog ut på tiden hann JM teckna de avtal som behövdes med fastighetskontoret då de tog över Sbc Bo:s markanvisningar.

Slutligen togs risken upp att anpassning av byggande till tidplan för tvärbanans upprustning och avstängning av trafiken mellan september och december 2012 inte skulle hinnas med. Stadens arbeten kopplade till tvärbanan var av mindre omfattning i förhållande till de betydligt större arbetena som utförts inom kvartersmarken. Trafikförvaltningens tidplan för de större arbetena längs med tvärbanan blev framskjutna till 2014 vilket

innebar att detaljplanen hann antas samtidigt som JM fick mer tid på sig att planera sina arbeten.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut