

Utlåtande 2012: RI+V (Dnr 302-481/2012)

**Överenskommelse om exploatering för bostäder inom fastigheten Enskede Gård 1:1 i Årsta med JM Bostad AB.
Årstastråket etapp 1. Genomförandebeslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Enskede Gård 1:1 och Årsta 1:1, Årstastråket etapp 1, omfattande investeringsutgifter om 170 mnkr. Utgifterna för 2012 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2013.
2. Exploateringsavtal med JM Bostad AB avseende utbyggnad för bostadsändamål inom kv. Västända 1 och Enskede Gård 1:1 m.m. i Årsta godkänns.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att göra de eventuella ändringar och tillägg i exploateringsavtalet som blir nödvändiga till följd av eventuella ändringar i föreliggande detaljplaneförslag.
4. Försäljning av del av fastigheten Enskede Gård 1:1 och tillkommande byggrätter för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid av etthundrafjortonmiljonertvåhundraåttiosextusen (114 286 000) kronor godkänns.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Årstastråkets första etapp innehåller ca 418 lägenheter och en förskola fördelade på fem kvarter. Johanneshovsvägen och Årstavägen byggs om till stadsgator med gång- och cykelbana, trädplantering, bilkörfält och kantstensparker. Bostäder uppförs invid och över tvärbanan med överdäckning och stödmurskonstruktioner samt nära Södra Länkens betongtunnlar, varvid överenskommelser tecknats med SL/Landstinget och Trafikverket. Projektet har förutsättningar att skapa väsentligt förbättrade miljöer och bidra till att uppfylla stadens mål för bostadsförsörjning och stadsutveckling.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen är godtagbar för staden ur ett ekonomiskt perspektiv.

Våra synpunkter

Årstastråket, mellan stadsdelarna Årsta och Enskede Gård, utgör en viktig koppling mellan de båda stadsutvecklingsprojekten Årstafältet och Söderstaden. Detta stora bostadsutvecklingsprojekt, vars inriktningsbeslut omfattade 1 675 bostäder fördelade på tre etapper, kan genomföras sedan staden investerat i tunnelförläggning av de kraftledningar som tidigare gick genom området. Genom projektet skapas en naturlig länk som binder samman Söderort samt en förtätning i ett populärt och expansivt område. I detta måste lägenheter för personer med funktionsnedsättning beaktas.

Då stadsbyggnadsnämnden har återremitterat förslaget till detaljplan för den första etappen av Årstastråket öppnas möjligheten till fler bostäder och lokaler för näringsverksamheter inom denna etapp, något som i sin tur möjliggör att karaktären för området blir mer stadslikt. Detta innebär också en ökad möjlighet till förbättrad ekonomi för hela projektet. Detta vore önskvärt och exploateringsnämnden uppmanas att verka för att även kommande etapper blir lönsamma.

I det ärende som föreligger planeras en förskola om fem avdelningar och 418 lägenheter. Det är angeläget att noga beakta eventuellt ytterligare behov av förskolor i den fortsatta planeringen av området. I övrigt hänvisar vi till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl
2. Överenskommelse om exploatering
3. Avtal med SL
4. Avtal med Trafikverket Region Stockholm

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Tomas Rudin* (S) enligt följande.

Stockholm växer och behovet av nya bostäder är stort. I samband med att det sker förtätningar i många av Stockholms stadsdelar ökar också behovet av service. I flera områden har den bristande planeringen av nya förskolor lett till att staden senare får ställa upp tillfälliga baracker som förskolor. Det innebär ofta ett missnöje bland föräldrar såväl som boende, men också sämre skolgårdar och sämre inomhusmiljöer för barnen. Årstastråket kommer att bli ett attraktivt bostadsområde med god tillgång till grönområde. Det kommer med stor sannolikhet att vara attraktivt för många barnfamiljer. Därför är det av yttersta vikt att inom planeringen för Årstastråket planera för förskolor. Staden måste säkerställa att det den idag planerade förskolan blir av, samt säkerställa om en är tillräckligt.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Enskede Gård 1:1 och Årsta 1:1, Årstastråket etapp 1, omfattande investeringsutgifter om 170 mnkr. Utgifterna för 2012 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2013.
2. Exploateringsavtal med JM Bostad AB avseende utbyggnad för bostadsändamål inom kv. Västända 1 och Enskede Gård 1:1 m.m. i Årsta godkänns.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att göra de eventuella ändringar och tillägg i exploateringsavtalet som blir nödvändiga till följd av eventuella ändringar i föreliggande detaljplaneförslag.

4. Försäljning av del av fastigheten Enskede Gård 1:1 och tillkommande byggrätter för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid av etthundra fjortonmiljonertvåhundraåttiosextusen (114 286 000) kronor godkänns.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ylva Tengblad

ÄRENDET

Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut för Årstastråkets tre etapper den 26 augusti 2010 vilket godkändes av kommunfullmäktige den 7 februari 2011. I inriktningsbeslut för Årstastråket redogjordes för en indelning i tre etapper. Dessa är sinsemellan oberoende vad avser tidplan, ekonomi och utformning. Exploateringsnämnden fattade genomförandebeslut för Årstastråkets första etapp den 15 mars 2012.

I etapp 1 uppför JM i kv. Västända ca 172 lägenheter i två kvarter åtskilda av en kvartersgata på ett gårdsdäck över tvärbanan. Sbc Bo uppför ett kvarter med ca 40 lägenheter i kv. Bolmen och ett kvarter om ca 67 lägenheter inklusive en förskola med fem avdelningar i bottenvåningen i kv. Medlemmen. I det östra kvarteret uppför AB Familjebostäder ca 139 lägenheter mellan tvärbanan och Johanneshovsvägen. I samtliga kvarter ges möjlighet till lokaler i gatuplan.

Johanneshovsvägen och Årstavägen byggs om. En ny cirkulationsplats byggs där de båda vägarna korsar varandra. Nya stödmurar anläggs norr och söder om Johanneshovsvägen.

Entreprenadarbeten kan inledas med ledningsflyttningar och stödmursarbeten tidigast 2012 varefter följer gatuombyggnadsarbeten under 2013-2014. Inflyttning planeras från och med årsskiftet 2014/2015. Omfattande arbeten inom kvartersmark behöver ske i anslutning till tvärbanan som drivs av AB Storstockholms Lokaltrafik (SL). Dessa utförs i regi av respektive byggherre inom kvartersmark.

SL:s planerade upprustning och byte av signalsystem på tvärbanan har förskjutits i tiden till våren 2013. JM Bostad AB, staden och SL gör stora ansträngningar för att det tidsmässiga genomförandet av överdäckningskonstruktionen ska kunna samordnas med SL:s egna arbeten.

Överenskommelse om exploatering

JM Bostad AB

Exploateringsavtalet med JM Bostad AB innebär att:

- JM Bostad AB friköper tomträtten till Västända 1 för ett belopp motsvarande det nya byggrättsvärdet, ca 45,5 mnkr, vari ingår ett avdrag för förvärvskostnad för befintlig byggnad inom tomträtten, samt att tomträtten därefter ska dödas

- staden genom fastighetsreglering överlåter del av Enskede gård 1:1 som ska utgöra kvartersmark för överföring till Västända 1 för ett belopp motsvarande det nya byggrättsvärdet, ca 18,1 mnkr
- staden avstyckar och överlåter del av Enskede gård 1:1 för ett belopp motsvarande det nya byggrättsvärdet, ca 50,8 mnkr, vari ingår ett avdrag för fördyrad grundläggning till följd av närheten till tvärbanan
- JM Bostad AB ska uppföra ca 172 bostadsrättslägenheter inom projektet
- JM Bostad AB tar i den mån de avser kvartersmark i blivande kv. Västända över stadens samtliga förpliktelser i avtal med trafikverket och SL/SLL
- JM Bostad AB har möjlighet att erhålla nyttjanderätt på hela eller delar av det södra kvarteret innan fastigheten tillträds för att göra förberedande arbeten.

Den sammanlagda försäljningslikviden ska preliminärt uppgå till etthundra-fjorton miljoner tvåhundraåttiosex tusen (114 286 000) kronor. Slutgiltig köpeskilling fastställs enligt § 2.2 i exploateringsavtalet. Stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor har godkänt ärendet den 7 mars 2012 dnr E07-384-2311 och E2009-385-2083.

Upplåtelsen är villkorad av att kommunfullmäktige senast den 31 december 2012 godkänner genomförandebeslut för Årstastråket etapp 1, exploateringsavtalet med JM Bostad AB samt att stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplan för kv. Västända m.fl. senast den 31 december 2012.

Sbc Bo AB

I kv. Medlemmen avser Sbc Bo AB uppföra ca 67 lägenheter och en förskola om fem avdelningar och i kv. Bolmen ca 40 lägenheter och upplåta såväl bostäder som lokaler med bostadsrätt. Sbc Bo AB förhandlar för närvarande om förskolans utförande med fastighetsnämnden, som avser förvärva lokalen som en andel i bostadsrättsföreningen samt stadsdelsnämnden Enskede-Årsta-Vantör, som avser hyra lokalen av fastighetsnämnden.

Ett avtal med fastighetsnämnden är en förutsättning för att Sbc Bo AB ska föra projektet vidare på grund av att förskolelokalen svarar för en relativt stor andel av ytan. Istället för att villkora överenskommelsen med Sbc Bo AB avser exploateringsnämnden först sedan ovanstående avtal tecknats ta upp förslag till avtal med Sbc Bo AB om exploateringen inom kv. Bolmen och kv. Medlemmen. Försäljningen ska godkännas av kommunfullmäktige.

AB Familjebostäder

AB Familjebostäder avser uppföra ca 139 lägenheter upplåtna med hyresrätt i det östra kvarteret, som upplåts med tomträtt. Exploateringsavtalet tecknas av exploateringsnämnden.

Genomförandeavtal med AB Storstockholms Lokaltrafik/Stockholms läns landsting (SL/SLL) och Trafikverket

Genomförandet av Årstastråket etapp 1 förutsätter byggande inom tvärbanans servitutsområde (trafikhuvudman Storstockholms Lokaltrafik) och skyddsområde för Södra Länkens vägtunnel (väghållare, staten genom Trafikverket). En överenskommelse har därför träffats med Stockholms läns landsting/Storstockholms lokaltrafik som reglerar förutsättningarna för att bygga inom servitutsområdet för tvärbanan. Den följer principerna i det s.k. Huvudavtalet mellan staden och SL/SLL som godkändes av kommunfullmäktige den 29 juni 2008.

En överenskommelse har även träffats med Trafikverket. Den följer sedvanliga principer i likartade fall vid byggande i närheten av Södra länken, t.ex. för Stockholmsarenan.

Överenskommelserna med SL/SLL och Trafikverket godkändes av exploateringsnämnden den 15 mars 2012. Part i avtalen med SL/SLL och Trafikverket är staden, varefter staden avser överföra förpliktelseerna inom kvartersmark till respektive byggherre i de överenskommelser om exploatering som träffas.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Den riskidentifiering för projektet som genomfördes inför inriktningsbeslut identifierade de största osäkra faktorerna som trafikmängd och framkomlighet på Johanneshovsvägen, byggande nära tvärbanan, anpassning till tidplan för tvärbanans upprustning, fornlämningsförekomst i Kyrkparken, buller och vibrationer i kvarter som berörs från både tvärbanan och Johanneshovsvägen.

En fortsatt och förnyad riskanalys har utförts för etapp 1 inkluderande en genomgång av risksituationen för projektet som helhet kopplad till etapp 1. Flera av de större riskerna har eliminerats i utrednings- och detaljplanearbetet för etapp 1.

Risker kopplade till att uppföra eller vidmakthålla byggnader ovan eller invid tvärbanan eller Södra länkens vägtunnelsystem överförs till respektive byggherre, som genom avtal ikläder sig stadens ansvar för genomförandet inom respektive kvarter. Johanneshovsvägens framtida funktion och dimension har utretts med resultatet att Johanneshovsvägen i framtiden kan ha två

körfält som planerats, vilket innebär att risken för lägre exploateringsgrad, och därmed sämre ekonomi, har avvägrats.

Risken att det tidsmässiga genomförandet av överdäckningskonstruktionen inte kan samordnas med SL:s egna arbeten kvarstår. Stadens arbeten kopplade till tvärbanan är av mindre omfattning, men betydligt större arbeten är aktuella inom kvartersmark.

Bindande överenskommelse har ännu inte tecknats kring lokalen för förskola i kv. Medlemmen. Det föreligger således risk att inkomsten från försäljningen av mark i kv. Medlemmen förskjuts i tid. Trots att flera avtal och politiska beslut återstår för fullföljandet av exploateringen i kv. Medlemmen bedömer exploateringsnämnden att det är liten risk för att detta inte ska ske.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden ger ett positivt nettonuvärde om 131 mnkr motsvarande 282 tkr/ekvivalent lägenhet. Motsvarande analys vid inriktningsbeslutet för projektet som helhet gav ett positivt nettonuvärde om 267 tkr/ekvivalent lägenhet. Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 337 tkr i fast prisnivå vilket kan ställas i relation till 282 tkr för projektet som helhet (inriktningsbeslut). Den något högre utgiften per lägenhet i förhållande till projektet som helhet beror på att antalet lägenheter är lägst i första etappen medan utgifterna mellan etapperna är relativt lika fördelade.

Exploateringsgraden är ca 1,2 i jämförelse med ca 1,1 i projektet som helhet (inriktningsbeslut). Det kan jämföras med till exempel befintliga Årsta (ca 0,5), planerade nya stadsdelen Årstafältet (ca 1,6), Sickla kaj i Hammarby sjöstad (ca 1,5), Södra station (ca 2,3) eller Sankt Eriks sjukhus (ca 1,5). Ett klassiskt stenstadskvarter anses ha exploateringsgraden ca 2,1.

I inriktningsbeslut för Årstastråket bedömdes de totala utgifterna till 541 mnkr samt inkomsterna till 900 mnkr. Ett delgenomförande av etapp 1 med utgifter på 170 mnkr och försäljningsinkomster på 230 mnkr bedöms inrymmas i de ekonomiska ramar som inriktningsbeslutet angav. Reavinsten beräknas uppgå till 221 mnkr.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Projektet har prioriterats högt i nämndens budgetunderlag inför budget 2013. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-11,0	-23,5	-43,5	-44,7	-31,6	-15,3	-169,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-11,0	-23,5	-43,5	-44,7	-31,6	-15,3	-169,5
Försäljningsinkomst	0,0	195,7	34,0	0,0	0,0	0,0	229,7

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte öka efter genomförandet eftersom gatu- och parkytor framför allt byggs om och nyanläggs i liten omfattning.

Tidigare nedlagda kostnader

Genomförandebeslutet för att tunnelförlägga luftledningen mellan Skanstull och Solberga uppgår till ca 680 mnkr och förutsatte finansiering genom nya byggrätter. Av de utpekade projekten var Årstastråket det största och förutsattes täcka drygt hälften av finansieringen. Om Årstastråkets tre etapper belastas med en utgift om ca 408 mnkr innebär det ca 136 mnkr per etapp. Årstastråket etapp 1 har ett positivt nuvärde på 131 mnkr, vilket sjunker till nära noll om projektet belastas med etappens andel av utgifterna för kraftledningsprojektet.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 mars 2012 följande

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Enskede Gård 1:1 och Årsta 1:1 (Årstastråket etapp 1) omfattande investeringsutgifter om 170 mnkr samt ger Exploateringsnämnden, genom Exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del exploateringsavtal med JM Bostad AB avseende utbyggnad för bostadsändamål inom kv Västända 1 och Enskede gård 1:1 m.m. i Årsta.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av del av fastigheten Enskede Gård 1:1 och tillkommande byggrätter för en sammanlagd försäljningslikvid av etthundrafjorton miljoner två-

hundraåttiosex tusen (114 286 000) kronor.

4. Exploateringsnämnden godkänner genomförandeavtal med AB Storstockholms Lokaltrafik och Trafikverket avseende detaljplan för Västända 1 m.fl.
5. Nämnden beslutar om omedelbar justering.
6. Exploateringsnämnden underställer besluten enligt punkterna 1-3 ovan för kommunfullmäktiges godkännande senast 2012-12-31.

Särskilt uttalande gjordes av Clara Lindblom (V) enligt följande

Vänsterpartiet är positivt inställda till bebyggelse i Årstastråket. Förutsättningen är dock att den planerade landskapsparken på Årstafältet färdigställs. Årsta har redan förtätats och det pågår flera förtätningsprojekt. Årtaskogen räcker inte som rekrea-tionsområde för ett växande Årsta. Årstafältet ska bli en grön lunga för hela det väx-ande Söderort.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 februari 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Årstastråket mellan stadsdelarna Årsta och Enskede Gård kan genomföras sedan staden investerat i tunnelförläggning av kraftledningarna genom området. Projektet överensstämmer med tidigare översiktsplaner, Promenadstaden – översiktsplan 2010 - och stadens visionsarbete för Söderstaden 2030. Årstastråket utgör en koppling mellan stadsutvecklingsprojekten Årstafältet och Söderstaden.

Planeringen har pågått sedan 2001 då JM, Familjebostäder och Sbc Bo erhöll en gemensam markanvisning för 1.000 lägenheter. Projektet är indelat i tre sinsemellan oberoende etapper längs Bolidenvägen, Johanneshovsvägen från Bolidenplan förbi korsningen med Årstavägen ner till korsningen med Sandfjärdsgatan, samt längs Tvär-banan från hållplats Linde bort mot Valla Torg.



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

Områdena utgörs idag av kraftledningsgator, gräsytor och hårdgjorda tidigare utarrenderade ytor invid Johanneshovsvägen. Områdets sydöstra del – kv Medlemmen – utgörs av naturmark men där befintlig plan möjliggör allmänt ändamål, skola. Marken ägs av staden.

Årstastråket överensstämmer med Promenadstaden Översiktsplan för Stockholm 2010, visionsarbetet för Söderstaden 2030 och binder samman stadsutvecklingsområdena Söderstaden och Årstafältet. I planförslag för den första etappen av Årstastråket – detaljplan för Västända 1 m fl – omfattas området kring korsningen mellan Johanneshovsvägen och Årstavägen. Genom ombyggnad av Johanneshovsvägen från fyra körfält till en stadsgata med två körfält och kantstensparkering möjliggörs förtätning med ny bebyggelse i tydliga gaturum. Planförslaget som omfattar 418 lägenheter och en förskola har varit utställt i augusti 2011 och väntas godkännas av stadsbyggnadsnämnden 2012-03-29.



Befintliga miljöer Årstastråket etapp 1, utdrag från projekthemsida
www.stockholm.se/arstraket

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



*Gatuombyggnader Årstastråket etapp 1, utdrag från projekthemsida
www.stockholm.se/arstastraket*

I etapp 1 uppför JM i kv Västända ca 172 lägenheter i två kvarter åtskilda av en kvartersgata på ett gårdsdäck över tvärbanan. Sbc Bo uppför ett kvarter med ca 40 lägenheter i kv Bolmen och ett kvarter om ca 67 lägenheter inklusive en förskola med fem avdelningar i bottenvåningen i kv Medlemmen. I det östra kvarteret uppför Familjebostäder ca 139 lägenheter mellan tvärbanan och Johanneshovsvägen. I samtliga kvarter ges möjlighet till lokaler i gatuplan.



*Fullt utbyggd Årstastråket etapp 1, utdrag från projekthemsida
www.stockholm.se/arstastraket*

Entreprenadarbeten för ledningsflyttningar kan inledas tidigast 2012 varefter följer gatuombyggnadsarbeten under 2013-2014 och inflyttning från och med årsskiftet 2014/2015. Omfattande arbeten inom kvartersmark behöver ske i anslutning till tvärbanan som drivs av Storstockholms lokaltrafik (SL). SL planerar stänga av tvärbanan för upprustning av signalsystemet hösten 2012. Årstastråket arbetar mot målet att arbeten kopplade till tvärbanan ska kunna genomföras under tvärbanans avstängning. *Genomförandeavtal med Trafikverket och AB Storstockholms Lokaltrafik/Stockholms läns landsting (SL/SLL)*

Genomförandet av Årstastråket etapp 1 förutsätter byggande inom tvärbanans servitutsområde (trafikhuvudman Storstockholms Lokaltrafik) och skyddsområde för

Södra Länkens vägtunnel (väghållare, staten genom Trafikverket). De åtgärder som berör dessa båda anläggningar sker till helt övervägande del inom kvartersmark. Part i avtalen med Trafikverket och SL/SLL är staden varefter staden avser överföra förpliktelserna inom kvartersmark till respektive byggherre i de överenskommelser om exploatering som träffas.

I kv Västända som uppförs av JM Bostad AB åtskiljs de båda kvarteren av ett gårdsdäck inom kvartersmark som utgör kvartersgata och som överdäcker tvärbanan. 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 som tar del av tvärbanans servitutsområde i anspråk med stödmurar och bullerskärm etc. I kv Medlemmen övergår viss del järnvägsmark till naturmark för att en gångväg ska kunna anläggas söder om och längs med tvärbanan bort mot Linde hållplats.

En överenskommelse har därför träffats med Stockholms läns landsting/Storstockholms lokaltrafik som reglerar förutsättningarna för att bygga inom servitutsområdet för tvärbanan. Den följer principerna i det s k Huvudavtalet mellan Staden och SL/SLL som godkändes av kommunfullmäktige 2008-06-29. Överenskommelsen avses i avtal ang exploatering inom kvartersmark inom kv Västända (JM bostad AB), östra kvarteret (Familjebostäder) och kv Medlemmen (Sbc Bo AB) föras över på respektive byggherre.

En överenskommelse har likaledes träffats med trafikverket. Södra Länkens betongtunnlar är inte dimensionerade för byggnadslast utan grundläggning får ske som närmast 5 m från betongtunnels utsida. Överenskommelsen reglerar förutsättningarna för att bygga så nära tunnlar och byggnadernas egenskaper med avseende på risksituationen i kvarteret etc. Den följer sedvanliga principer i likartade fall vid byggande i närheten av Södra länken, t ex för Stockholmsarenan, gemensamt ärende i Exploateringsnämnden 2010-06-17 och Trafik och renhållningsnämnden 2010-06-14. Överenskommelsen, som endast omfattar kv Västända och ett mindre parkområde, avses i avtal ang exploatering inom kvartersmark inom kv Västända (JM bostad AB) föras över på byggherren.

Båda överenskommelserna behandlar förutom tekniska förutsättningar och krav även parternas samarbete i projekterings-, genomförande- samt driftskede. De innebär också att staden under vissa förutsättningar tar på sig kostnad att åtgärda skada på respektive anläggning vid genomförandet samt ifråga om tvärbanan också konstad för eventuellt uppkomna trafikstörningar.

Överenskommelserna är villkorade av exploateringsnämndens godkännande, stadsbyggnadsnämndens eller kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen samt att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförandebeslut för Årstastråket etapp 1.

Överenskommelse om exploatering

JM Bostad AB

Exploateringsavtalet med JM Bostad AB innebär att:

- JM Bostad AB friköper tomträtten till Västända 1 för ett belopp motsvarande det nya byggrättsvärdet, ca 45,5 mnkr, vari ingår ett avdrag för förvärvskostnad för befintlig byggnad inom tomträtten, samt att tomträtten därefter ska dödas
- staden genom fastighetsreglering överlåter del av Enskede gård 1:1 som ska utgöra kvartersmark för överföring till Västända 1 för ett belopp motsvarande det nya byggrättsvärdet, ca 18,1 mnkr
- staden avstyckar och överlåter del av Enskede gård 1:1 för ett belopp motsvarande det nya byggrättsvärdet, ca 50,8 mnkr, vari ingår ett avdrag för fördyrad grundläggning till följd av närheten till tvärbanan
- JM Bostad AB ska uppföra ca 172 bostadsrättslägenheter inom projektet
- JM Bostad AB tar i den mån de avser kvartersmark i blivande kv Västända över stadens samtliga förpliktelser i avtal med trafikverket och SL/SLL
- JM Bostad AB har möjlighet att erhålla nyttjanderätt på hela eller delar av det södra kvarteret innan fastigheten tillträds för att göra förberedande arbeten

I övrigt är upplåtelsen tecknad enligt sedvanliga villkor men villkorad av att kommunfullmäktige senast 2012-12-31 godkänner genomförandebeslut för Årstråket etapp 1, exploateringsavtalet med JM Bostad AB samt att Stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar detaljplan för kv Västända m fl senast 2012-12-31.

Stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor har godkänt ärendet 2012-03-07 dnr E07-384-2311 och E2009-385-2083.

Sbc Bo AB

I kv Medlemmen avser Sbc Bo AB uppföra ca 67 lägenheter och en förskola om fem avdelningar och i kv Bolmen ca 40 lägenheter och upplåta såväl bostäder som lokaler med bostadsrätt. Sbc Bo AB förhandlar för närvarande om förskolans utförande med fastighetskontoret som avser förvärva lokalen som en andel i bostadsrättsföreningen samt stadsdelsförvaltningen Enskede-Årsta-Vantör som avser hyra lokalen av fastighetskontoret. Fastighetsnämnden och stadsdelsnämnden avser ta upp genomförandeärenden om förvärvet respektive hyresavtalet för lokalen dem emellan i mars 2012.

Förskolelokalen svarar för en så pass stor andel av ytan i kv Medlemmen att avtal med fastighetskontoret är en förutsättning för att Sbc Bo AB ska föra projektet vidare. Istället för att villkora överenskommelsen med Sbc Bo AB avser exploateringskontoret därför först sedan ovanstående avtal tecknats i ett kommande separat ärende ta upp förslag till avtal med Sbc Bo AB om exploateringen inom kv Bolmen och kv Medlemmen. Även denna försäljning kommer att gå till kommunfullmäktige.

Staden avser i kommande avtal vad avser kvartersmark inom kv Medlemmen föra över stadens förpliktelser i avtal med SL/SLL till Sbc Bo AB.

Familjebostäder

Exploateringsavtal med Familjebostäder som avser uppföra ca 139 lägenheter upplåtna med hyresrätt i det östra kvarteret upplåtet med tomträtt tecknas på delegation. Staden avser i kommande avtal vad avser kvartersmark i östra kvarteret föra över stadens förpliktelser i avtal med SL/SLL till Familjebostäder.

Beslut

År 2000-12-12 anvisade dåvarande gatu- och fastighetsnämnden ett område öster om Bolidenvägen till JM för uppförande av ca 100 lägenheter. Året därpå, 2001-04-03, anvisade nämnden mark för 1 000 lägenheter i en gemensam markanvisning till en tredjedel vardera till JM, Familjebostäder och SBC Mark AB i det som kom att kallas Årstastråket.

Planprogram för Årstastråket upprättades och var föremål för samråd 2003. Gatu- och fastighetsnämnden yttrade sig över programhandlingen 2003-11-04. Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete beslutades i stadsbyggnadsnämnden 2005-04-07.

Gatu- och fastighetsnämndens fattade 2004-10-12 genomförandebeslut för att tunnelförlägga den lufthängda kraftledningen mellan Skanstull och Solberga. Beslutet och avtalet med Fortum godkändes av kommunfullmäktige 2005-03-07.

Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut för Årstastråkets tre etapper 2010-08-26 vilket godkändes av kommunfullmäktige 2011-02-07.

Startpromemoria för planläggning av fastigheten Västända m fl, del av Årstastråket, Etapp 1, ca 400 lägenheter inklusive förskola, antogs av stadsbyggnadsnämnden 2009-11-26. Stadsbyggnadsnämnden godkände samrådsredogörelsen 2010-06-23 och beslutade om fortsatt planarbete.

Inriktningsärende i Årsta-Enskede-Vantörs stadsdelsnämnd avseende inrättande av en ny förskola om 5-6 avdelningar i kv Medlemmen antogs av stadsdelsnämnden 2009-12-17. Stadsdelen och fastighetskontoret bereder för närvarande genomförandeärenden avseende ny förskola i kv Medlemmen vilka väntas kunna beslutas i mars 2012.

Genomförande och tidplan

I inriktningsbeslut för Årstastråket redogjordes för en indelning i tre etapper. Dessa är sinsemellan oberoende vad avser tidplan, ekonomi och utformning.

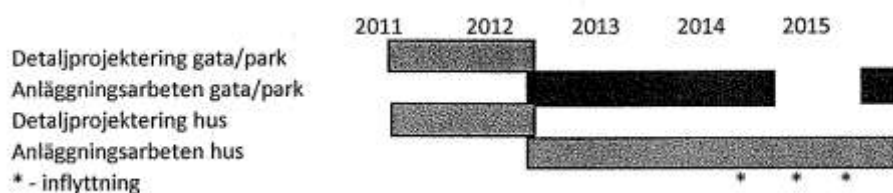
Arbeten i etapp 1 som har koppling till kommande etapper men som inte är beroende av dem är fjärrvärme med matning från Bolidenplan i etapp 3 samt utbyggnad inom etapp 1 av separerat system för omhändertagande av dag- och spillvatten. Utbyggnaden av fjärrvärmeledningen kommer att betjäna även etapp 3 men kostnaden belastar etapp 1. Det separerade dag- och spillvattensystemet tas fullt i drift först vid utbyggnad av etapp 2. Volymen av dessa arbeten är i storleksordningen ca 5 mnkr.

Entreprenadarbeten kan inledas med ledningsflyttningar och stödmursarbeten tidigast 2012 varefter följer gatuombyggnadsarbeten under 2013-2014. Inflyttning plane-

ras från och med årsskiftet 2014/2015. Omfattande arbeten inom kvartersmark behöver ske i anslutning till tvärbanan som drivs av Storstockholms lokaltrafik (SL). Dessa utförs i regi av respektive byggherre inom kvartersmark.

SL genomför upprustning och byte av signalsystem på tvärbanan under hösten 2012 och planerar stänga av trafiken under ca tre månader. JM Bostad AB, staden och SL gör stora ansträngningar för att det tidsmässiga genomförandet av överdäckningskonstruktionen ska kunna samordnas med SL:s egna arbeten hösten 2012. Detaljprojektering och tillståndshantering kommer för tids vinnande att ske parallellt.

Kritiskt för tidplanen är för närvarande beslut om detaljplan, överenskommelse om exploatering samt fastighetsförsäljning.



Risker och osäkerhetsfaktorer

Den riskidentifiering för projektet som genomfördes inför inriktningsbeslut identifierade de största osäkra faktorerna (röda risker) som trafikmängd och framkomlighet på Johanneshovsvägen, byggande nära tvärbanan, anpassning till tidplan för tvärbanans upprustning, fornlämningsförekomst i Kyrkparken, och buller och vibrationer i kvarter som berörs av detta från både tvärbanan och Johanneshovsvägen.

En fortsatt och förnyad riskanalys har utförts för etapp 1 inkluderande en genomgång av risksituationen för projektet som helhet kopplad till etapp 1. Flera av de större riskerna har eliminerats i utrednings och detaljplanarbetet för etapp 1.

Särskilt kan nämnas att exploateringskontoret och trafikkontoret gemensamt har utrett Johanneshovsvägens funktion som koppling mellan Söderstaden och Årstafältet. En delrapport lades fram för Årstastråkets styrgrupp hösten 2010 "Trafikplan Söderort etapp 1, Johanneshovsvägens framtida funktion och dimension". Mot bakgrund av denna beslutade projektets styrgrupp att fortsätta planeringen med målet att Johanneshovsvägen i framtiden skall få ett körfält i vardera riktning. Denna risk berörde både etapp 1 och 3.

När det gäller övriga identifierade risker som byggande nära tvärbanan och buller och vibrationer i kvarter som berörs av detta från både tvärbanan och Johanneshovsvägen har riskerna kunnat hanteras och successivt eliminerats inom ramen för det fortsatta utrednings och detaljplanarbetet.

Risker kopplade till att uppföra eller vidmakthålla byggnader ovan eller invid tvärbanan eller Södra länkens vägtunnelsystem hanteras av respektive byggherre som

genom avtal ikläder sig stadens ansvarar för genomförandet inom respektive kvarter.

Sammanfattningsvis är riskbilden inte påtagligt förändrad för etapp 2 medans den för etapp 3 är förbättrad med avseende på Johanneshovsvägens funktion och dimension.

Den förnyade riskanalysen inför genomförandet av etapp 1 har identifierat 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.

Stadens uppföljning av entreprenadmarknaden visar det senaste året på ett ökande antal anbud på större entreprenader. Den exakta tidpunkten för när man ska gå ut med entreprenaden bör dock stämmas av så att anbudstid inte krockar med andra större förfrågningar från Staden.

Bindande överenskommelse har ännu inte tecknats kring lokalen för förskola i kv Medlemmen. Det föreligger således risk att intäkten från försäljningen av mark i kv Medlemmen förskjuts i tid. Förhandlingarna har dock drivits i ett halvårs tid med täta kontakter mellan parterna (fastighetskontoret, stadsdelsförvaltningen och Sbc Bo AB) och efterfrågan på förskolelokaler i stadsdelen är stor. Några skäl till varför nödvändiga överenskommelser inte skulle kunna tecknas har inte framförts i förhandlingarna. Trots att flera avtal behöver tecknas och politiska beslut fattas för fullföljandet av exploateringen i kv Medlemmen bedöms därför risken för att detta inte skulle ske som liten.

Risken att anpassning av byggande till tidplan för tvärbanans upprustning september-december 2012 inte hinns med kvarstår men minskar i takt med att arbetet fortskrider och nödvändiga avtal tecknats och beslut successivt fattas. Stadens arbeten kopplade till tvärbanan är av mindre omfattning men betydligt större arbeten är aktuella inom kvartersmark. Här vilar ett samlat ansvar hos byggherrarna i projektet mot medborgare och kollektivtrafikanter att så långt möjligt samordna anläggningsåtgärder som berör kollektivtrafiksystemet. För att det ska bli möjligt är det angeläget att nödvändiga beslut för genomförandet fattas snarast.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Beslutsunderlaget har varit föremål för dialog med stadsledningskontoret och övriga berörda nämnder. Berörda bolag har informerats genom medverkan i och kontinuerlig information om projektets framdrift.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

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

Intäktskalkylen förutsätter att marken upplåts med tomträtt för hyresrätter och säljas med äganderätt för bostadsrätter. Ytterligare markanvisningar och upplåtelse av tomträtt sker efter 2011 och tillfälligt nedsatt avgäld aktualiseras därför inte.

Investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden ger ett positivt nettonuvärde om 131 mnkr motsvarande 282 tkr/ekvivalent lägenhet. Motsvarande analys vid inriktningsbeslutet för projektet som helhet gav ett positivt nettonuvärde om 267 tkr/ekvivalent lägenhet.

För att rättvisande jämföra exploateringstalet med andra områden jämförs här exploateringstalet i lägenheter per ytenhet inkluderande yta för allmän plats och park, så som också skedde vid inriktningsbeslutet. Vid en sådan jämförelse är exploateringsgraden ca 1,2 i jämförelse med ca 1,1 i projektet som helhet (inriktningsbeslut). Det kan jämföras med till exempel befintliga Årsta (ca 0,5), planerade nya stadsdelen Årstafältet (ca 1,6), Sickla kaj i Hammarby sjöstad (ca 1,5), Södra station (ca 2,3) eller Sankt Eriks sjukhus (ca 1,5). Ett klassiskt stenstadskvarter anses ha exploateringsgraden ca 2,1.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 170 mnkr ca varav 11 mnkr är utgifter före år 2011, dvs. redan nedlagda utgifter.

Grov sammanställning av utgifter i etapp 1

Tidigare utredningar	11 mnkr
Projektering och byggledning	21 mnkr
Ny- och ombyggnad av gata	79 mnkr
Om och nyläggning av ledningar	31 mnkr
Reserver	14 mnkr
Stödmurar	14 mnkr
Summa	170 mnkr

Försäljningsinkomster från markförsäljning beräknas till 230 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 221 mnkr.

Byggherre som förvärvar mark med äganderätt står kostnad för VA-anslutning. För byggherre vars fastighet upplåts med tomträtt står staden för VA-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 337 tkr i fast prisnivå vilket kan ställas i relation till 282 tkr för projektet som helhet (inriktningsbeslut). Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 177 % (179 % inriktningsbeslut).

Den något högre utgiften per lägenhet i förhållande till projektet som helhet (inriktningsbeslut) beror på att antalet lägenheter är lägst i första etappen medans utgifterna mellan etapperna är relativt lika fördelade. Intäkterna från fastighetsförsäljningen i denna etapp påverkas också av ett bidrag för fördyrad grundläggning i kvarteret ovan tvärbanan på 30 mnkr samt en prisreduktion för förvärv av byggnaden på tomträtten till Västända 1 på 6 mnkr.

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 ca 170 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-11,0	-23,5	-43,5	-44,7	-31,6	-15,3	-169,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-11,0	-23,5	-43,5	-44,7	-31,6	-15,3	-169,5
Försäljningsinkomst	0,0	195,7	34,0	0,0	0,0	0,0	229,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	1,6	1,6	1,6	1,6	max 1,6	
Internränta	0,0	0,0	-6,2	-6,0	-5,8	max -5,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	-4,8	-4,8	-4,8	max -4,8	år 2014
Reavinster/förluster	188,0	33,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 221
Summa resultatpåverkan nämnd	188,0	34,6	-9,4	-9,2	-9,0		

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet inte öka; detta eftersom gatu- och parkytor nyanläggs i liten omfattning utan framför allt byggs om. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 11 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 221 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Kvarstående risker i stadens åtagande avser sedvanliga entreprenadrisker. Några alternativa lösningar vad avser konstruktioner eller blandat finansieringsansvar saknas. Riskbilden i projektet har därför inte bedömts sådan att några känslighetsanalyser har utförts.

Tidigare nedlagda kostnader

Projektet har pågått sedan 2000 och hade vid inriktningsbeslutet upparbetat ca 15 miljoner kronor och tilldelades i inriktningsbeslutet ytterligare utredningsresurser om ca 18 miljoner kronor. Totalt således ca 33 miljoner kronor i tre etapper dvs 11 miljoner kronor per etapp.

Genomförandebeslutet för att tunnelförlägga luftledningen mellan Skanstull och Solberga uppgår till ca 680 miljoner kronor och förutsatte finansiering genom nya byggrätter. Av de utpekade projekten var Årstastråket det största och förutsattes täcka drygt hälften (60%) av finansieringen. Ytterligare byggrätter kommer att kunna aktualiseras som en följd av investeringen i att förlägga kraftledningen i tunnel bl a i stadsutvecklingsområdet Årstafältet och längs Sockenvägen. Om Årstastråkets tre etapper belastas med en utgift om ca 408 miljoner kronor innebär det ca 136 miljoner kronor per etapp.

Årstastråket etapp 1 har ett positivt nuvärde på 131 miljoner kronor. Detta kan sägas stå i god proportion till etappens andel av utgifterna för kraftledningsprojektet om totalt 136 miljoner kronor, särskilt med beaktande av att ytterligare projekt kan komma att möjliggöras till följd av kraftledningsinvesteringen. Utgifterna i Årstastråkets tre etapper är relativt lika fördelade mellan etapperna medans antalet lägenheter är fler i etapp 2 och 3. Det talar för förbättrat täckningsbidrag i kommande etapper.

Slutsats-ekonomi

I inriktningsbeslut för Årstastråket bedömdes de totala utgifterna till 541 miljoner kronor samt intäkterna till 900 miljoner. Ett delgenomförande av etapp 1 med utgifter på 170 mnkr och försäljningsinkomster på 230 mnkr bedöms inrymmas i de ekonomiska ramar som inriktningsbeslutet angav.

Det positiva nuvärde på 131 miljoner kronor ställt i relation till sin andel av utgifterna för kraftledningsprojektet och utredningsutgifter indikerar en rimlig balans mellan utgifter och inkomster vid fortsatt genomförande av Årstastråket etapp 1. Detta särskilt i beaktande av den tid som förflutit mellan genomförandebeslut om kraftledningstunneln och nu ifrågavarande genomförandebeslut.

Övriga konsekvenser av projektet

-Miljö

För projektet har utförts ett stort antal utredningar om bl a buller, vibrationer, markföroreningar samt risker med byggande invid Tvärbanan och Södra Länken. Utredningarna kommer att ligga till grund för fortsatt detaljprojektering.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den nya bebyggelsen tar 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 finns idag en byggrätt för allmänt ändamål, skola. Byggrätten släcks ut och en förskola förläggs istället i bottenplan på ett bostadshus längs Johanneshovsvägen. Därmed sparas övriga delar av grönområdet och blir delvis skärmat från vägbuller av bebyggelsen.

Väster om Johanneshovsvägen kommer infarten till kvarteren ske 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. Ett konstprogram har antagits som omfattar Årstastråkets samtliga etapper. I första etappen deltar utsedd konstnär i detaljprojekteringen för att tidigt identifiera var konsten kan ha en roll. Samordning sker med övriga byggherrar för att uppnå en samverkande helhet i det konstnärliga uttrycket, såväl inom allmän plats som inom kvartersmark.

-Tillgänglighet

Projektet genomförs i enlighet med stadens krav på tillgänglighet vilka så långt möjligt inarbetas i kommande detaljprojektering. Johanneshovsvägen mellan Älvkällevägen och Årstavägen har idag en lutning som överstiger tillgänglighetskraven. Situationen kommer efter genomförande av projektet att förbättras men inte fullt ut kunna uppnå kraven på tillgänglig gata vad avser lutning.

I projektet uppförs gårdsdäck och kvartersgata över Tvärbanan. Det möjliggör en ny gångförbindelse över spåren ner i ett grönområde som inom ramen för Årstastråket etapp 2 avses gestaltas som park så långt de tekniska förutsättningarna tillåter. Förbindelsen kommer på grund av tekniska begränsningar av markutfyllnader ovan Trafikverkets tunnlar, Södra Länken, inte i första etappen att tillgodose tillgänglighetskraven. Ambitionen är dock att det ska bli möjligt i etapp 2.

-Måluppfyllelse

Den föreslagna bebyggelsen 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 en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet får en mycket liten påverkan på barn och barnens

miljö.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen Årsta-Enskede-Vantör ingår i projektets styrgrupp och har därigenom kontinuerligt informerats om projektet. Det ekonomiska beslutsunderlaget har varit föremål för dialog med stadsledningskontoret. Fastighetskontoret avser förvärva lokal inom kv Medlemmen och förhandlar om byggherren och stadsdelsförvaltningen. Familjebostäder har informerats genom medverkan i och därigenom kontinuerlig information om projektets framdrift.

Fastighetskontoret och stadsdelsförvaltningen avser ta upp ärenden om förvärv av lokal (genomförandebeslut) respektive förhyring av lokal (genomförandebeslut) för förskoleverksamhet under mars.

Plan för uppföljning

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i samband med den normala ekonomirapporteringen; flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelse m.m. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i separat bilaga.

Analys och konsekvenser/Exploateringskontorets synpunkter

De av staden finansierade arbetena för att förlägga kraftledningen i tunnel avslutas 2012. Då kan de hårdgjorda, relativt slitna och otrygga miljöerna kring Johanneshovsvägen i korsningen med Årstavägen byggas om och ny bebyggelse tillföras som bidrar till finansieringen av tidigare utgifter för kraftledningen. Därigenom tas första steget mot en sammanhängande stadsbebyggelse mellan Söderstaden och Årstafältet.

Avtal har tecknats med Trafikverket och SL/SLL kring förutsättningarna för bostadsbyggande invid och ovan tvärbanan samt nära Södra Länkens vägtunnel. Eftersom bebyggelsen uppförs inom kvartersmark kommer riskerna i dessa anläggningsentreprenader genom avtal främst åvila respektive byggherre. Riskbilden i etapp 1 handlar därför till övervägande del om sedvanliga entreprenadrisker vid gatuombyggnad inkluderande ledningsarbeten.

Första etappen av Årstastråket uppvisar ett positivt nettonuvärde om 130 mnkr. Också efter belastning av etappen med utgift för tunnelförläggning av kraftledningen för att göra marken byggbar är balansen mellan utgifter och inkomster vid fortsatt genomförande av Årstastråket etapp 1 rimlig.

Kontoret föreslår därför att nämnden för sin del godkänner genomförandet inkluderande investeringsutgifter om 170 mnkr enligt bilagda kalkylförutsättningar, för sin del godkänner bilagt exploateringsavtal med JM Bostad AB, för sin del godkänner försäljningen av del av Enskede Gård 1:1 till JM Bostad AB omfattande en försäljningslikvid om 114 286 000 kr samt godkänner bilagda genomförandebeslut med SL/SLL och Trafikverket avseende detaljplan för Västända 1 mfl och slutligen underställer dessa beslut för kommunfullmäktiges godkännande så snart möjligt.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 5 april 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Årstastråket, mellan stadsdelarna Årsta och Enskede Gård, utgör en koppling mellan stadsutvecklingsprojekten Årstafältet och Söderstaden. Projektet överensstämmer med tidigare översiktsplaner, översiktsplan 2010 och stadens visionsarbete för Söderstaden 2030. Stadsledningskontoret är positivt till att staden nu påbörjar omvandlingen av Årstastråket till ett bostadsområde.

Stadsbyggnadsnämnden har återremitterat förslaget till detaljplan för den första etappen av Årstastråket, vilket får till följd att tidplanen för projektet kommer att förskjutas. Uppdraget innebär att pröva om hela eller delar av bebyggelsen kan höjas, vilket kommer att påverka projektets ekonomi. En tidig bedömning indikerar att försäljningsinkomsterna torde öka mer än investeringsutgifterna, varför stadsledningskontoret anser att en ny nuvärdeskalkyl bör tas fram.

Ändringar i föreliggande detaljplaneförslag kan även föranleda att förändringar i det föreslagna exploateringsavtalet blir nödvändiga. Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att göra nödvändiga justeringar i avtalet. Den sammanlagda försäljningslikviden ska preliminärt uppgå till etthundrafjorton miljoner tvåhundraåttiosex tusen (114 286 000) kronor. Slutgiltig köpeskilling fastställs enligt § 2.2 i exploateringsavtalet.

Exploateringsavtalet med Sbc Bo är avhängigt att beslut fattas i fastighetsnämnden respektive stadsdelsnämnden Enskede-Årsta-Vantör gällande förvärvet respektive hyresavtalet för lokalen för förskola i kv Medlemmen. Förhandlingar mellan fastighetsnämnden, stadsdelsnämnden och Sbc Bo AB har pågått under en tid. Stadsledningskontoret uppmanar förvaltningarna att slutföra förhandlingarna. Om inkomsten från markförsäljningen förskjuts i tiden påverkas projektets kassaflöde, och därmed projektets ekonomiska utfall, negativt.

I och med att tidplanen för projektet förskjutits i tiden påverkas möjligheten till samordning med SL:s planerade upprustning och byte av signalsystem på tvärbanan. Även SL:s arbeten har dock förskjutits i tiden och nu planeras för genomförande under våren 2013. Risken att det tidsmässiga genomförandet av överdäckningskonstruktionen inte kan samordnas med SL:s egna arbeten kvarstår.

Årstastråket kan genomföras sedan staden investerat ca 680 mnkr i tunnelförläggning av kraftledningarna genom området. I kommunfullmäktiges beslut förutsattes att inkomster från tomträttsupplåtelse och försäljning av nya byggrätter inom frilagda områden skulle finansiera utgifterna för tunnelförläggningen. Om projektet belastas med sin andel av investeringsutgiften för tunnelförläggningen sjunker projektets positiva nuvärde om 131 mnkr till ca noll.

Inriktningsbeslutet omfattade 1 675 lägenheter fördelade på tre etapper om 470,

450 respektive 755 lägenheter på stadens mark. Genomförandebeslutet för etapp 1 omfattar ca 418 lägenheter. Etapp 2-3 beräknas nu omfatta 600 respektive 755 lägenheter. Det nya detaljplaneförslaget kommer att innebära möjlighet till ytterligare lägenheter även inom etapp 1. Utgifterna är relativt lika fördelade mellan etapperna, vilket talar för att ekonomin kan förbättras i samtliga etapper.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen är godtagbar för staden ur ett ekonomiskt perspektiv. Exploateringen har med befintlig kalkyl ett ekonomiskt utfall som levererar avsett täckningsbidrag till den tidigare investeringen i tunnelförläggning av kraftledningarna i området. Det nya detaljplaneförslaget kommer att innebära möjlighet till förbättrad ekonomi. Exploateringsnämnden uppmanas att verka för att kommande etapper blir lönsamma även efter det att de belastats med avsedd andel av investeringsutgiften för tunnelförläggningen.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige medge exploateringsnämnden rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Enskede Gård 1:1 och Årsta 1:1, Årstastråket etapp 1, omfattande investeringsutgifter om 170 mnkr. Utgifterna för 2012 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2013. Vidare föreslår stadsledningskontoret att exploateringsavtal med JM Bostad AB avseende utbyggnad för bostadsändamål inom kv Västända 1 och Enskede Gård 1:1 m.m. i Årsta godkänns, samt att exploateringsnämnden medges rätt göra de eventuella ändringar och tillägg i exploateringsavtalet som blir nödvändiga till följd av ändringar i föreliggande detaljplaneförslag. Stadsledningskontoret föreslår även att försäljningen av del av fastigheten Enskede Gård 1:1 och tillkommande byggrätter för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid av etthundrafjorton miljoner tvåhundraåttiosex tusen (114 286 000) kronor godkänns.