



Karl Ingelstam
Ytterstad
Telefon: 08-508 264 78
karl.ingelstam@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-03-08

Överenskommelse om exploatering för bostadsändamål inom del av fastigheten Årsta 1:1 i stadsdelen Årsta. Genomförandebeslut samt markanvisning för förskola till SISAB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom fastigheten Årsta 1:1, som omfattar investeringsutgifter på 104 mnkr, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Nämnden godkänner utgifter för och genomförande av projektering, ledningsomläggningar och gatuombyggnad omfattande 20 mnkr.
3. Nämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Årsta 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
4. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering mellan exploateringsnämnden och AB Svenska Bostäder, HSB Bostad AB, AB Familjebostäder och Lelånghus AB för delar av fastigheten Årsta 1:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

En detaljplan har utarbetats för 11 nya flerbostadshus, ny lokalgata samt förskola på f d Årstälänken i Årsta. Byggherrar är HSB Bostad AB som bygger bostadsrätter och AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och Lelånghus AB som bygger hyresrätter. Marken för förskola föreslås anvisas till SISAB.

Stadsbyggnadskontoret räknar med att ta upp planen för godkännande i stadsbyggnadsnämnden i mars 2007 för att den sedan ska kunna antas av kommunfullmäktige i slutet av våren. Marken kommer att upplåtas med tomträtt och överenskommelser om exploatering med tomträttsupplåtelse ska upprättas med respektive byggherre. Dessa innehåller i huvudsak sedvanliga villkor.

Kontoret bedömer utifrån exploateringskalkylen att exploateringen kan väntas generera ungefär lika stora utgifter som intäkter. Investeringsutgifterna beräknas bli ca 94 mnkr i prisnivå 2007, vilket motsvarar ca 104 mnkr i löpande prisnivå. Utgifterna rör bland annat utbyggnaden av ny lokalgata, omläggning av VA-ledningar och anläggning av parkvägar och parktytor. Investeringsinkomsterna i kapitaliserad avgäld beräknas uppgå till ca 97 mnkr.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden av kommande utgifter och inkomster i löpande prisnivå, d v s betalningsflödena i projektet, ger ett underskott om 36 tkr per ekvivalent lägenhet. Underskottet beror på att staden har stora utgifter tidigt i projektet medan intäkterna kommer successivt efter att upplåtelse skett. Resultatet ligger i nivå med beräknade nuvärden för liknande projekt i staden och kan därför anses vara acceptabelt.

Exploateringsnämnden bedömer att projektets investeringsutgifter kan finansieras inom nämndens budget för innevarande år och nämndens förslag till budget och inriktning för åren 2007-2009. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheten Årsta 1:1 på tidigare Årstälänken, som omfattar investeringsutgifter på 104 mnkr, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet. För att inte försena bostadsbyggnationen föreslår kontoret att nämnden godkänner utgifter för och genomförande av projektering, ledningsomläggningar och gatuumbyggnad omfattande 20 mnkr.

För att få till stånd den bebyggelse som ingår i detaljplanen föreslår kontoret att nämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Årsta 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal, samt att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering mellan exploateringsnämnden och AB Svenska Bostäder, HSB Bostad AB, AB Familjebostäder och Lelånghus AB för delar av fastigheten Årsta 1:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Bakgrund

En detaljplan har tagits fram för del av fastigheten Årsta 1:1 på f d Årsta-länken. Stadsbyggnadskontoret bedömer att planen tas upp för godkännande i stadsbyggnadsnämnden i mars 2007 för att kunna antas av kommunfullmäktige i slutet av våren.

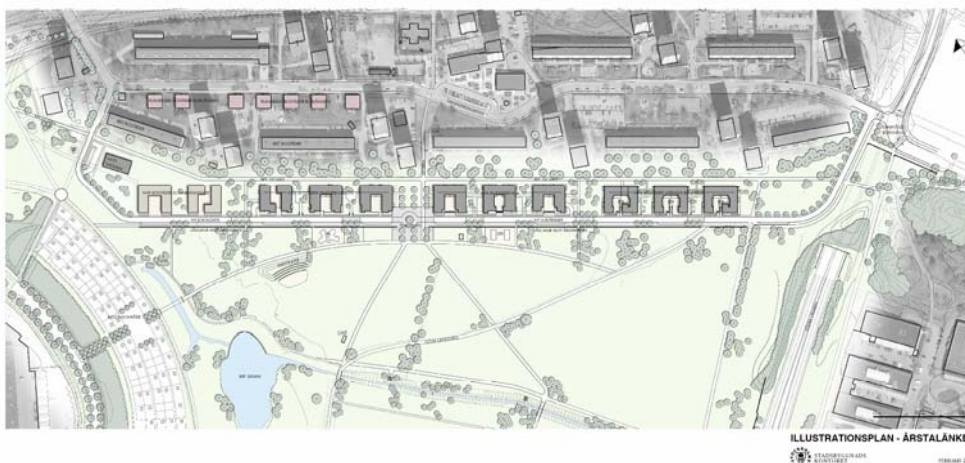


Fig.1 Illustrationsplan för Årstalänken

Planen innehåller 11 nya flerbostadshus / bostadskvarter i 5 våningar med sammanlagt ca 460 lägenheter samt en fristående förskolebyggnad. Marken för bostäder är anvisad till HSB Bostad AB som planerar bygga ca 130 lägenheter med bostadsrätt, till AB Svenska Bostäder och AB Familjebostäder som vardera planerar ca 120 lägenheter med hyresrätt samt till Lelånghus AB som planerar ca 90 lägenheter med hyresrätt.

Bostadsbebyggelsen ordnas i fyra bebyggelsegrupper med parkeringsgarage under vart och ett och med allmänna parkytor däremellan. Planen innehåller också en ny lokalgata söder om bebyggelsen, vilken ansluter till Sandfjärdsgatan i båda ändar.

Området utgörs idag av f d vägbana, vägslänter och parkmark. De geotekniska utredningar kontoret genomfört visar att marken huvudsakligen består av normalkonsoliderad lera underlagrad av friktionsjord och att några direkta sättningar inte pågår. De markundersökningar kontoret genomfört bedömer att vägbanan är fri från tjärasfalt, och risken för att marken ska behöva saneras bedöms som liten.

För närvarande förbereder kontoret upphandling av projektering av ny- och ombyggnaderna av gator mm.

Tidigare beslut

KF 2004-10-18 GFN och SBN får i uppdrag att påbörja programarbetet för bostäder och service på Årstalänken.

- SBN 2005-03-17 Start-PM för planarbetet på Årstalänken.
- GFN 2005-04-26 Markanvisning till AB Familjebostäder, AB Svenska Bostäder och HSB Bostad AB, samt beslut om markanvisningstävling för ett delområde på Årstalänken.
- MN 2005-06-23 Remiss av programförslag behandlas av marknämnden.
- SBN 2005-10-27 Redovisning av programsamrådet i SBN.
- MN 2006-05-23 Remiss av detaljplan behandlas av marknämnden.
- MN 2006-11-16 Marknämnden godkänner skrivelse från Mikael Söderlund (m) om En ny stadsdel i Årsta.
- ExplN 2006-01-25 Markanvisning till Lelånghus AB i enlighet med genomförd markanvisningstävling.

Förslag till markanvisning för förskola

I den västra delen av planområdet skapas kvartersmark om ca 3100 kvm för en förskola. I detaljplanen ingår en bygggrätt för en förskolebyggnad i två våningar vilken skulle kunna inrymma 6 avdelningar. Förskolan kan komma att uppföras 2009-2010. Kontoret har diskuterat förslaget med Enskede-Årsta Stadsdelsförvaltning som ser ett behov av de nya förskolelokalerna. För att klara det kortsiktiga behovet anläggs redan i år en provisorisk förskola på parkmark precis nordväst om planområdet intill kvarteret Asplången.

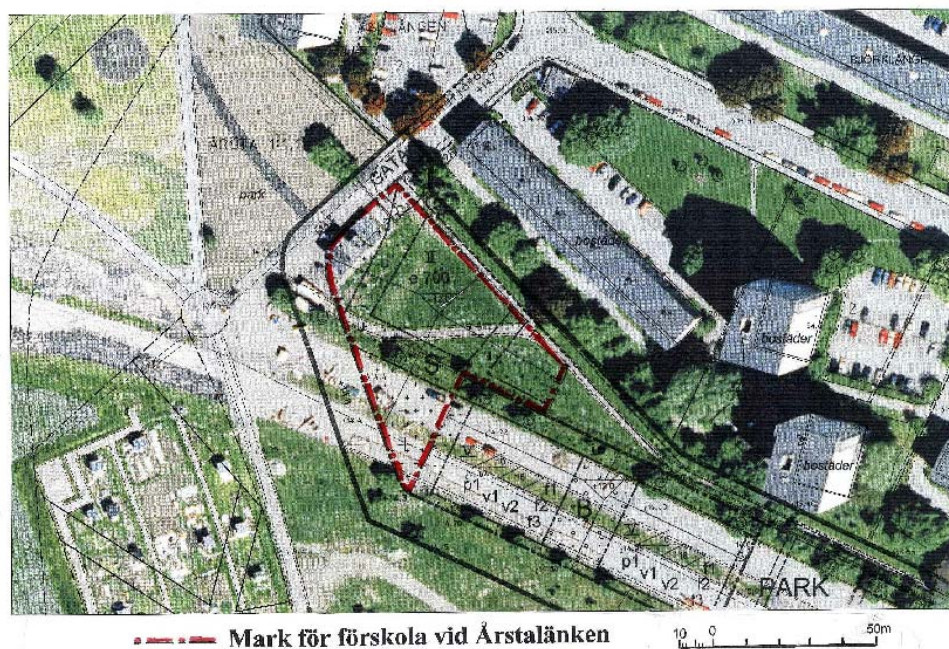


Fig 2. Förslag till markanvisning

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden anvisar mark inom fastigheten Årsta 1:1 för förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) i enlighet med det område som markerats i figur 2. Markanvisningen sker enligt de principer gatu- och fastighetsnämnden och marknämnden beslutat.

En tidig miljöbedömning av projektet gjordes av kontoret i samband med tidigare markanvisning 2005-04-26 på Årstalänken och tomtens lämplighet har prövats i planarbetet. Markanvisningen gäller under en period på två år från exploateringsnämndens beslut.

Marken för förskola föreslås upplåtas med tomträtt enligt de principer som gäller vid upplåtelse tidpunkten. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att teckna de avtal som erfordras.

Överenskommelser om exploatering

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse ska upprättas med respektive byggherre. Avtalen innehåller i huvudsak sedvanliga villkor. Byggherrarna ansvarar för och bekostar all bebyggelse och utbyggnad inom kvartersmark. Staden ansvarar för och bekostar bland annat anläggandet av ny lokalgata, omläggning av VA-ledningar samt anläggning av parkvägar och parkytor. Staden bekostar även servisavgifter, fastighetsbildningskostnader mm.

Ombyggnader av allmän plats

Den befintliga asfalterade Årstalänken rivs för att ge plats åt ny bebyggelse, och allmänna park- och torgytor.

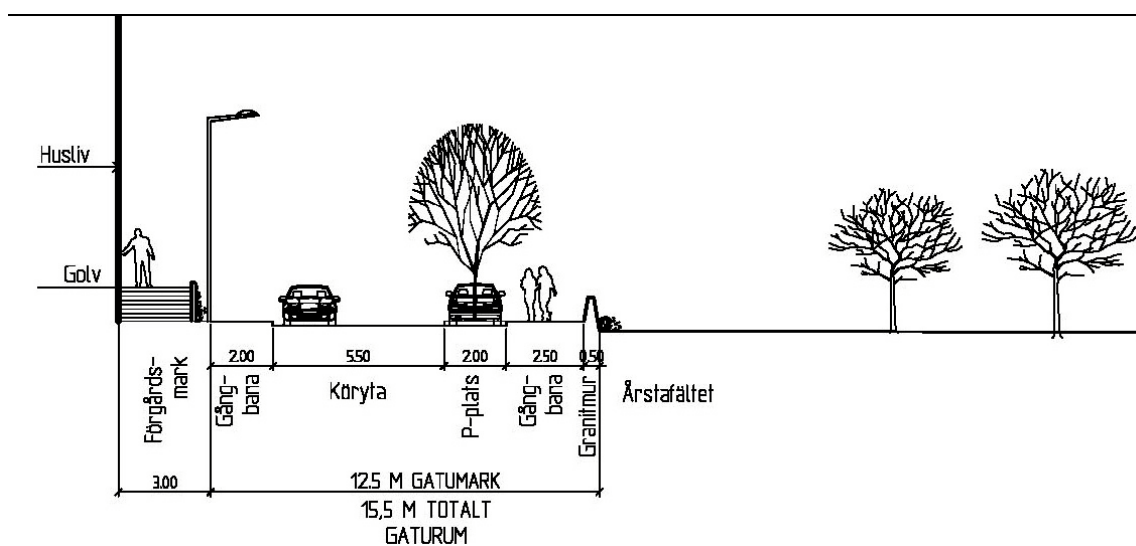


Fig 3. Principsektion för nya gatan

De förslagna husen trafikförsörjs via en ny lokalgata som placeras mellan ny bebyggelse och Årstafältet. Gatan ansluter till Sandfjärdsgatan i båda ändarna. Johanneshovsvägen anpassas vid Sandfjärdsgatan så att ny

lokalgata kan anslutas till Sandfjärdsgatan. På mitten av gatan finns möjlighet att vända och köra tillbaka. Gatan förses med kantstensparkering varvat med trädplantering på den södra sidan. Gatans avslut mot Årstafältet utgörs av en granitmur.

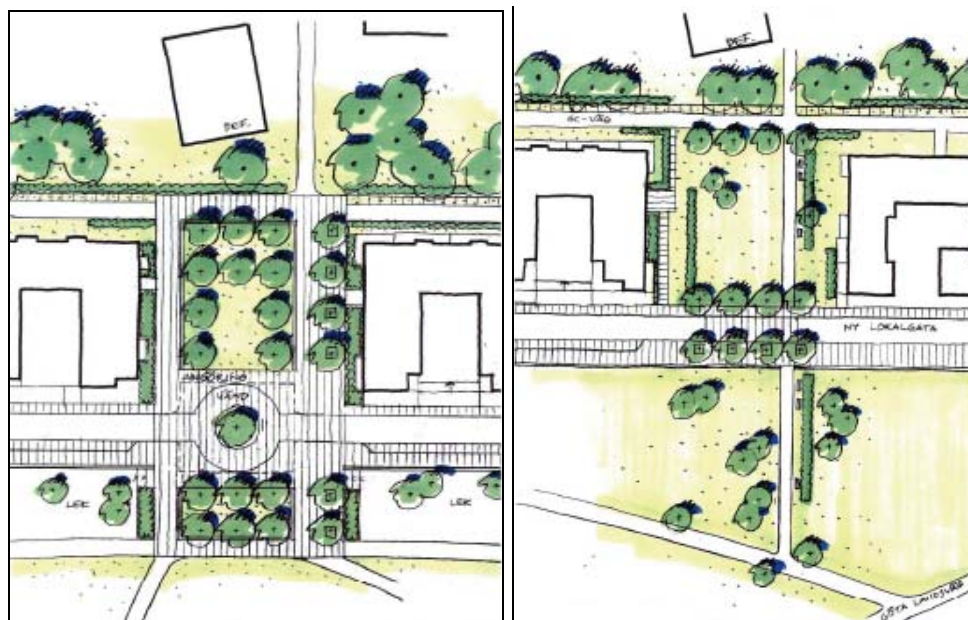


Fig 4. *Det nya torget.*

Förslag på hur ett mellanrum kan gestaltas.

Befintlig öst-västlig gång- och cykelväg i norra delen av planområdet iordningställs. Gång- och cykelvägen avgränsas på den norra sidan av en häck. Nordsydlig gång- och cykelväg upprustas. En torgyta anläggs i mitten av området och två parkytor anläggs mellan husen. Allmänna ytor förses med möbler och parkutrustning och med offentlig konst. Ny belysning inklusive infälld belysning i mur anordnas.

Befintlig tryckvattenledning i Årstälänken måste i samband med nybyggnationen läggas om. Nuvarande segjärnsledning förlagd omedelbart söder om gamla Årstälänken hamnar efter ombyggnaden i den nya lokalgatan, och ledningsstandarden medger inte framtida trafiklast från nya lokalgatan, och inte heller påverkan från pålnings- och spontningsarbeten för intilliggande nybyggnation. Stockholm Vatten AB kommer i separat entreprenad att schakta för och nedlägga ny tryckvattenledning i stål söder om den gamla, längs hela lokalgatans sträckning. Efter inkoppling av den nya ledningen kommer den gamla att tas ur drift. Dessa arbeten skall vara avslutade innan grundläggningsarbeten inom resp kvarter kan starta.

Även befintliga elledningar från den tidigare vägbelysningen av Årstälänken kommer att tas ur drift. Samtidigt kommer sannolikt i den nya lokalgatan fjärrvärme dras fram till de nya fastigheterna. Norr om bebyggelsen, i nuvarande parkväg, kommer befintliga el och VA-ledningar att kunna behållas.

Genomförande och tidplan

Genomförandet sträcker sig under perioden 2007-2011. Kontoret förbereder f n en upphandling av projektering i syfte att påbörja projekteringsarbeten i april 2007 efter nämndens beslut. Kommunfullmäktige får ta ställning till genomförandebeslutet och till detaljplanen i slutet av våren 2007.

Omläggning av VA-ledningar utförs av Stockholm Vatten och planeras påbörjas hösten 2007 och pågå till mitten av 2008. Dessa måste slutföras innan husen grundläggs, och för att inte försena byggnationen av bostäder kan ledningsomläggningarna komma att påbörjas oavsett om detaljplanen hunnit vinna laga kraft.

En del av Johanneshovsvägen vid Sandfjärdsgatan behöver också byggas om och anpassas för att få till stånd anslutning av ny lokalgata samt av byggväg i Sandfjärdsgatans östra del, arbeten som planeras påbörjas i början av 2008. För att hålla tidplanen för projektet föreslår därför kontoret att exploateringsnämnden godkänner utgifter och genomförande av projektering inom allmän plats, ledningsomläggningar vid Årstälänken samt ombyggnad av Johanneshovsvägen/Sandfjärdsgatan om totalt 20 mnkr.

Byggherrarna avser att byggstarta under 2008 och 2009, och samtidigt ska staden anlägga den nya lokalgatan. Inflyttning beräknas ske från början av 2010. Färdigställande av stadens park- och gatuytor beräknas ske under 2010-2011.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I projektet föreligger liksom i alla större projekt en risk för fördyringar av entreprenadkostnader gentemot kalkylen beroende av marknadsläget vid tidpunkten för upphandling. Det finns även en mindre risk för oväntade kostnader på grund av markens beskaffenhet, exempelvis för markföroreningar, men kontoret bedömer den risken som låg utifrån de undersökningar som gjorts.

Intäktskalkylen bygger på de tomträttsavgälder för nyupplåtelse av mark för bostäder som beslutats av kommunfullmäktigen, men som f n v är föremål för rättslig prövning.

En avgörande faktor för tidplanen för genomförandet är den planerade flytten av tryckvattenledning i lokalgatan som ska utföras av ledningsägaren Stockholm Vatten. Befintlig ledning medger inte påverkan från pålnings- och spontningsarbeten för intilliggande nybyggnation och måste vara tagen ur drift innan grundläggning kan ske av de nya kvarteren.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner utgifter och genomförande av omläggningar av VA-ledningar och av ombyggnad av Johanneshovsvägen/Sandfjärdsgatan så att dessa arbeten kan utföras enligt tidplan oavsett om detaljplanen hunnit vinna laga kraft och inte försena uppförandet av de nya bostäderna. Anläggande av byggväg för

bostadsbyggnationen, samt av den nya lokalgatan är avhängig av att dessa arbeten först utförs.

Det är idag oklart vad som ska hända med den detaljplan för landskapspark för Årstafältet som gäller och vars genomförandetid pågår. Efter marknämndens beslut 2006-11-16 att tillstyrka skrivelse från Mikael Söderlund (m) om en ny stadsdel i Årsta d v s vid Årstafältet, ska kontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret undersöka förutsättningarna för mer bebyggelse kring fältet. Kontoret kan konstatera att det planerade utförandet av bebyggelse och lokalgata på Årstalänken möjliggör och skapar en god grund för en fortsatt framtida utveckling av Årstafältet med alternativa utformningar av en ny struktur som inrymmer såväl ny bebyggelse som park.

I förslaget till genomförandebeslut för projekt Årstalänken föreslås ca 9 mnkr avsättas för parkinvesteringar på Årstafältet. Dessa investeringar kan komma att försenas och åtgärderna förändras om planeringen av parken på Årstafältet tar en ny riktning. Kontoret bedömer att övriga åtgärder och investeringar inom projekt Årstalänken inte riskerar att behöva förändras på något påtagligt sätt till följd av kommande planering för Årstafältet.

Ekonomi

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet utifrån en exploateringskalkyl samt vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Dessutom redovisas en investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden (en nuvärdeskalkyl).¹

Resultat av exploateringskalkylen

Exploateringskalkyl, prisnivå 2007 (mnkr)

Utgifter (-)	
Iordningställande av mark; serviser, fastighetsbildning mm	-6,7
Anläggningsarbeten inkl ledningsomläggning, belysning och parkinvestering på Årstafältet	- 63,0
Övrigt; utredning, projektering, bygg- och projektledning, administration mm	- 24,7
Summa utgifter	- 94,4
Inkomster	
Avgäldsunderlag	97,3
Summa inkomster	97,3
Sammanställning	
Resultat	2,9
Resultat per ekvivalent lägenhet (tkr)	6
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	- 185
Exploateringsgrad	1,3

Exploateringskalkylen visar att exploateringen kan väntas generera ungefär lika stora utgifter som intäkter. De sammanlagda utgifterna beräknas bli ca 94 mnkr i prisnivå 2007, varav 1,9 mnkr är utgifter före 2007, d.v.s redan nedlagda utgifter. Utgifterna motsvarar ca 104 mnkr i löpande prisnivå. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive omläggning av VA-ledningar. Byggherrarna ansvarar för och bekostar all bebyggelse och utbyggnad inom kvartersmark samt bekostar planarbetet.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas bli ca 97 mnkr, i form av det avgäldsunderlag som skapas genom planläggningen. Intäkterna i form av tomträttsavgälder väntas de första åren bli mellan 2-3 mnkr per år för att sedan successivt öka till 4-5 mnkr per år.

Resultat av investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden

Denna analys beaktar de ekonomiska konsekvenserna på både investerings- och driftssidan. Investeringskalkylen enligt nuvärdesmetoden (se bilaga 1) redovisar ett negativt nuvärde på 17 mnkr, vilket motsvarar 36 tkr per ekvivalent lägenhet. Underskottet beror på att staden har stora utgifter tidigt i projektet medan intäkterna kommer successivt efter att upplåtelse skett.

Investeringsbudget- finansiering

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas bli ca 104 mnkr i löpande prisnivå. Tabellen nedan visar hur utfallet beräknas bli över åren.

Mnkr	Ack t.o.m. 2006	2007	2008	2009	2010	Senare	Totalt
Utgifter (-)	- 1,9	- 10,6	- 29,8	- 27,2	- 19,6	- 14,6	- 103,6

Kontoret bedömer att stadens utgifter för exploateringen kan finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2007 och förslaget till budget och inriktning för år 2007- 2009. Medel därutöver ska beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Kontoret beräknar att stadens årliga drift- och underhållskostnader till följd av projektet, ökar med ca 0,3 mnkr under de 10 första åren. Därefter tillkommer underhållskostnader motsvarande ca 0,4 mnkr. Projektet innebär att stora ytor som annars skulle vara park istället överförs till kvartersmark och att en del av förutsedda kostnader för parkskötsel istället ersätts med drift och underhåll av trafikytor. Driftskostnader för parkinvesteringar på Årstafältet är inte medräknade.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden blir ca 8 mnkr det första året. De minskar därefter genom avskrivningar. Exploateringsnämndens intäkter för tomträttsavgälder beräknas bli ca 3,6 mnkr per år.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar en exploateringskalkyl som går jämnt ut. Investeringsanalysen ger ett nettonuvärde som visar ett underskott på 36 tkr per ekvivalent lägenhet. Resultatet ligger i nivå med beräknade nuvärden för liknande projekt i staden och kan därför anses vara acceptabelt. Stadens driftskostnader ligger på en godtagbar nivå. Projektet kan finansieras inom kontorets budget.

Övriga konsekvenser av projektet

Miljö

Kontoret gjorde i samband med markanvisning 2005-04-26 en tidig miljöbedömning enligt gatu- och fastighetsnämndens metod.

Föreslagen bebyggelse bedöms inte vara utsatt för buller. Runt Huddingevägens tunnelmynning kommer ca 3 meter höga bullervallar med vegetation att byggas upp för att minska bullret på Årstafältet. Dessa är positiva även för den tillkommande bostadsbebyggelsen och skärmar av effektivt. Tunnelmynningen ligger 100 meter från närmaste fasad och är djupt nedskuren i marken.

De markundersökningar kontoret genomfört bedömer att vägbanan är fri från tjärasfalt, och risken för att marken ska behöva saneras bedöms som liten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Förslaget tar till största delen i anspråk på vägbanor. I släppen mellan kvartersgrupperna och på bostadsgårdarna görs hårdgjord mark om till gröna ytor.

Tillgänglighet

Några av byggherrarna önskar göra mindre avsteg från stadens krav på 10 meter från angöring till entré på gata och trapphusens placering och för att alla portar ska kunna angöras från den nya lokalgatan. Kontoret konstaterar att frågan får prövas i samband med bygglov. I övrigt klaras tillgängligheten utan komplikationer, och marken i området är i det närmaste plan.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att verka för bostadsbyggandet i Stockholm.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden och genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Påverkan på barn

En ny permanent förskola tillskapas. Projektet innebär inga försämringar för barn jämfört med dagens förhållanden.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat genomförandet med stadsdelsförvaltningen i Enskede-Årsta och med Trafikkontoret som inte har några synpunkter på projektet.

Plan för uppföljning

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i den normala ekonomi-rapporteringen, flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelser m.m. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i en separat bilaga.

Exploateringskontorets synpunkter

Mot den bakgrund som redovisas i detta utlåtande föreslår kontoret att exploateringsnämnden för sin del godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheten Årsta 1:1 på tidigare Årstälänken, som omfattar investeringsutgifter på 104 mnkr, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet. För att inte försena bostadsbyggnationen föreslår kontoret att nämnden godkänner utgifter för och genomförande av projektering, ledningsomläggningar och gatuumbyggnad omfattande 20 mnkr.

För att få till stånd den bebyggelse som ingår i detaljplanen föreslår kontoret att nämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Årsta 1:1 till SISAB och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal samt att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelser om exploatering mellan exploateringsnämnden och AB Svenska Bostäder, HSB Bostad AB, AB Familjebostäder och Lelånghus AB för delar av fastigheten Årsta 1:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

SLUT

ⁱ Den 26 oktober 2005 tog kommunstyrelsens beslut om reviderade investeringsregler. (Dnr 319-2464/2005). Beslutet innebär att stadens investeringar ska analyseras med en nuvärdeskalkyl.



Tidigare har en exploateringskalkyl varit den metod som använts för att göra en bedömning om projektet genererar ett positivt eller negativt resultat för staden. Under övergången till den nya metoden kommer resultaten av både en exploateringskalkyl och en nuvärdeskalkyl att redovisas för att projektet ska kunna jämföras med tidigare genomförda investeringsprojekt.

De båda metoderna skiljer sig åt och ger därmed olika resultat. Exploateringskalkylen redovisar resultatet av projektets bedömda totala utgifter och inkomster räknade i innevarande års prisnivå medan investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden enbart tar hänsyn till de investeringar, driftskostnader och intäkter som kommer efter beslutet, i löpande prisnivå.