

**Handläggare**  
Patrik Dahlin  
08-508 264 89**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-05-21

## **Överenskommelse om exploatering för bostäder och förskola inom fastigheten Enskede Gård 1:1 samt bostäder inom fastigheten Årsta 1:1 i Årsta med JM AB. Årstastråket etapp 1.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av del av fastigheten Enskede Gård 1:1 (kv Medlemmen) och tillkommande byggrätter för en sammanlagd försäljningslikvid av nittiotvå miljoner tvåhundra sexton tusen sjuhundra sjuttioåtta (92 216 778) kronor.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av del av fastigheten Årsta 1:1 (kv Bolmen) och tillkommande byggrätter för en sammanlagd försäljningslikvid av sjuttio miljoner trehundra tusen niohundra sjuttioåtta (70 310 978) kronor.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med JM AB avseende utbyggnad för dels bostäder och förskola inom kv Medlemmen del av Enskede gård 1:1 och dels bostäder inom kv Bolmen del av Årsta 1:1 i Årsta.
4. Exploateringsnämnden underställer beslut enligt punkt 1 ovan för kommunfullmäktiges godkännande senast 2015-08-30.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 89  
Växel 08-508 276 00  
Fax 08-508 262 62  
patrik.dahlin@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoretHåkan Falk  
FörvaltningschefLarisa Freivalds  
EnhetschefGunnar Jensen  
Avdelningschef

## Sammanfattning

Årstastråket etapp 1 innehåller ca 463 lägenheter och en förskola med sex avdelningar i fem kvarter kring Johanneshovsvägen och Årstavägen som byggs om till stadsgator. Kommunfullmäktige godkände genomförandebeslut 2012-06-11, byggstart skedde våren 2014 och arbetena beräknas pågå till 2017.

Ärendet avser försäljning av de två sista kvarteren i etappen. Bostäder med förskola i gatuplan uppförs omedelbart söder om tvärbanan (kv Medlemmen) varvid överenskommelse har tecknats med SL/Landstinget samt ett bostadskvarter norr om den ombyggda korsningen mellan Årstavägen och Johanneshovsvägen (kv Bolmen).

En avsiktsförklaring har tecknats mellan Fastighetsnämnden och JM AB avseende förskolelokalen i kv Medlemmen.

Den sammanlagda försäljningsinkomsten beräknas till etthundra-sextiotvå miljoner femhundraåtjugosju tusen sjuhundrafemtiosex (162 527 756) kr. Expertrådet har godkänt ärendet 2012-03-07.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner försäljningen av kv Medlemmen och godkänner överenskommelse om exploatering med försäljning till JM AB avseende kv Medlemmen och kv Bolmen.

## Bakgrund / Remissen

Årstastråket mellan stadsdelarna Årsta och Enskede Gård genomförs sedan staden investerat i tunnelförläggning av kraftledningen genom området. Projektet överensstämmer med Promenadstaden – översiktsplan 2010 - och stadens visionsarbete för Söderstaden 2030. Årstastråket utgör en koppling mellan stadsutvecklingsområdena Årstafältet och Söderstaden.



Årstastråket översikt, etapp 1-3, kv Bolmen (B) kv Medlemmen (M), utdrag från projekthemsida [www.stockholm.se/arstastraket](http://www.stockholm.se/arstastraket)

Planeringen har pågått sedan 2001 då JM, Familjebostäder och Sbc Bo erhöll en gemensam markanvisning för 1.000 lägenheter. Projektet är indelat i tre oberoende 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.



*Befintliga miljöer utdrag [www.stockholm.se/arstastraket](http://www.stockholm.se/arstastraket)*

Områdena i etapp 1 utgörs av tidigare kraftledningsgator, gräsytor och hårdgjorda tidigare utarrenderade ytor vid Johanneshovsvägen, se bild ovan. Den sydöstra delen – kv Medlemmen - utgörs av naturmark men tidigare plan möjliggjorde allmänt ändamål, skola. Marken ägs av staden.

Detaljplanen för Årstastråket etapp 1 vann laga kraft i december 2013. Korsningen Johanneshovsvägen-Årstavägen byggs nu om till stadsgata omgiven av bebyggelse och trädtrader.



*Pågående gatuombyggnad utdrag [www.stockholm.se/arstastraket](http://www.stockholm.se/arstastraket)*

I etapp 1 pågår produktion av 180 lägenheter av JM i kv Västända i två kvarter åtskilda av en kvartersgata på ett gårdsdäck över tvärbanan. Se figur nedan.

Bolaget avser nu gå vidare och uppföra dels ett kvarter med ca 57 lägenheter i kv Bolmen och ett kvarter om ca 76 lägenheter och en förskola med sex avdelningar i gatuplan i kv Medlemmen. I kv Röstråkaren uppför Familjebostäder 150 lägenheter samt LSS-boende mellan tvärbanan och Johanneshovsvägen. Alla kvarter har lokaler i gatuplan.



*Utbyggd Årstastråket etapp 1, [www.stockholm.se/arstastraket](http://www.stockholm.se/arstastraket)*

## Ärendets beredning

År 2001-04-03 anvisade dåvarande gatu- och fastighetsnämnden 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 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 beslutade 2010-01-21 §19 att medge överföring av markanvisningar tillhöriga Sbc Mark AB till Sbc Bo AB samägt mellan JM AB (70%) och Sbc (30%). Sbc Bo AB förvärvades därefter till återstående delar av JM AB som nu genomför exploateringen.

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

Genomförandebeslut för Årstastråket etapp 1 fattades i exploateringsnämnden 2012-03-15 §19 och godkändes av kommunfullmäktige 2012-06-11 §22.

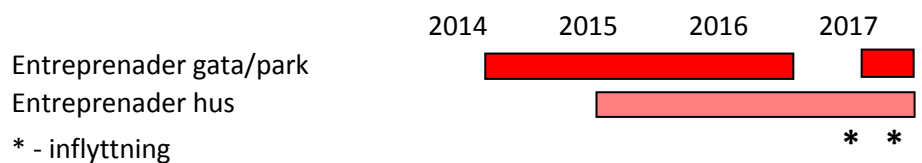
Genomförandebeslut för inrättande av en ny förskola om 6 avdelningar i kv Medlemmen antogs av Årsta-Enskede-Vantör stadsdelsnämnd 2012-05-24.

Inriktningsärende i Fastighetsnämnden avseende förvärv av förskola i kv Medlemmen antogs 2014-10-21 §13.

## **Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter**

Årstastråkets etapper är sinsemellan oberoende vad avser tidplan, ekonomi och utformning. I genomförandebeslut för etapp 1 redogjordes för ekonomi, genomförande och tidplan. Därefter har prisuppgången för fastigheter förbättrat de ekonomiska konsekvenserna för staden.

Stadens produktion pågår sedan våren 2014. JM ABs produktion avses påbörjas inom kv Medlemmen i september 2015 med inflyttning både för boende och i förskolelokalen december 2017. Produktionen i kv Bolmen påbörjas årsskiftet 2015/2016 och inflyttning sker ca 18 månader senare, enligt tidplan nedan.



Årstastråket etapp 1 förutsätter byggande nära och inom tvärbansans servitutsområde (trafikhuvudman Storstockholms Lokaltrafik). Part i avtalet med SL/SLL är staden varefter staden

överför förpliktelseerna i det de avser kvartersmark till respektive byggherre i överenskommelse om exploatering.

Exploateringsavtalet med JM AB för kv Medlemmen innebär att:

- staden avstycker och överlåter del av Enskede gård 1:1 i kv Medlemmen för ett belopp motsvarande det nya byggrättsvärdet, ca 92 mnkr
- JM AB uppför ca 76 bostadsrättslägenheter
- JM AB uppför en förskola i sex avdelningar. Fastighetsnämnden avser förvärva lokalen som en andel i bostadsrättsföreningen, stadsdelsnämnden Enskede-Årsta-Vantör avser hyra lokalen av fastighetsnämnden. En avsiktsförklaring har tecknats mellan fastighetsnämnden och JM AB, bifogad överenskommelse om exploatering.
- JM AB tar avseende kvartersmark i blivande kv Medlemmen, över stadens samtliga förpliktelser i avtal med SL/SLL
- JM AB utför skärmtak inom grannfastigheten till skydd mot industribuller från befintlig verksamhet (Södermalms Trä).
- JM AB genomför förstärkningsåtgärder inom kv Medlemmen befintlig drifttunnel för nedan liggande kraftledningstunnel.

I övrigt är upplåtelsen tecknad enligt sedvanliga villkor men försäljningen är villkorad kommunfullmäktiges godkännande.

Exploateringsavtalet med JM AB för kv Bolmen är tecknat enligt sedvanliga villkor och innebär att staden avstycker och överlåter del av Årsta 1:1 i kv Bolmen för ett belopp motsvarande det nya byggrättsvärdet, ca 70 mnkr

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

### **Övriga konsekvenser av projektet**

Konsekvenser för tillgänglighet, påverkan på barn, konstnärlig utsmyckning m m redovisades i genomförandebeslut för etapp 1 2012.

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom båda kvarteren uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lös-

ningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Den nya bebyggelsen i kv Medlemmen och kv Bolmen tar i anspråk grön mark i ett stråk som kopplar till Årsta skog. Som kompensation för detta avses områdena väster om etapp 1 gestaltas som park och grönstråk. Den gröna kopplingen över tvärbanan förstärks dels genom plantering på överdäckningen inom kv Västända, dels genom landskapsanpassning/markmodellering, anläggandet av en ny gångport under tvärbanan samt plantering. Åtgärderna bereds inom ramen för Årstastråket etapp 2, detaljplan för Ormlången, som var på samråd sommaren 2014.

Markmodelleringen sker i samråd med Stockholm konst och utsedd konstnär i Årstastråket etapp 2.

Kontoret avser återkomma till nämnden avseende genomförandebeslut för dessa åtgärder under hösten 2015.

## **Exploateringskontorets förslag / Remissmaterialet**

De av staden finansierade arbetena för att förlägga kraftledningen i tunnel avslutades 2012. Nu kan hårdgjorda, slitna och otrygga miljöer kring Johanneshovsvägen i korsningen med Årstavägen byggas om och ny bebyggelse tillföras som också bidrar till finansieringen av tidigare utgifter för kraftledningen. Därigenom går arbetena vidare för en sammanhängande stad mellan Söderstaden och Årstafältet.

Kontoret föreslår därför att nämnden för sin del godkänner försäljningen av del av Enskede Gård 1:1 (kv Medlemmen) till JM AB omfattande en försäljningslikvid om 92 216 778 kr samt godkänner försäljningen av del av Årsta 1:1 (kv Bolmen) till JM AB omfattande en försäljningslikvid om 70 310 978 kr samt ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med JM AB och slutligen underställer beslutet att sälja kv Medlemmen kommunfullmäktiges godkännande så snart möjligt.

## **Slut**