

Utlåtande 2015:76 RI 123-1001/2015

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

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljning av del av fastigheten Enskede Gård 1:1 (kv Medlemmen) och tillkommande byggrätter för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid om 92 216 778 kronor godkänns.
Exploateringsnämnden medges rätt att upprätta erforderliga avtal.
2. Försäljning av del av fastigheten Årsta 1:1 (kv Bolmen) och tillkommande byggrätter för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid om 70 310 978 kronor godkänns.
Exploateringsnämnden medges rätt att upprätta erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Ärendet avser försäljning av del av fastigheten Enskede Gård 1:1 (kv Medlemmen) samt del av fastigheten Årsta 1:1 (kv Bolmen) till JM AB. Försäljningen avser de två sista kvarteren i etapp 1 av projektet Årstastråket mellan Årsta och Enskede Gård.

Projektet Årstastråket syftar till att ta tillvara de nya strukturer som skapades i och med att kraftledningen genom Årsta förlades i tunnel och att trafikmängderna på Johanneshovsvägen och Bolidenvägen minskade då vägtunneln Södra länken öppnades för biltrafik, samt till att förbättra de nord-sydliga förbindelserna mellan Årsta, Valla gärde och Årstafältet.

I kv Medlemmen avser JM AB att uppföra ca 76 bostäder samt en förskola med sex avdelningar. Fastighetsnämnden avser att förvärva förskolelokalen som andel i bostadsrättsföreningen, och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd avser att hyra lokalen av fastighetsnämnden. En avsiktsförklaring avseende förskolelokalen har tecknats mellan fastighetsnämnden och JM AB. I kv Bolmen avser JM AB att uppföra ca 57 bostäder.

Inriktningsbeslut för Årstastråkets sammanlagt tre etapper godkändes av kommunfullmäktige i februari 2011. Genomförandebeslut för etapp 1 godkändes av kommunfullmäktige i juni 2012. I genomförandebeslutet ingick beslut om stadens investeringsutgifter i etappen, vilka uppgår till 170 miljoner kronor.

Detaljplanen för etapp 1 (Detaljplan för fastigheten Västända 1 mfl i stadsdelarna Årsta och Enskede Gård, Dp 2007-36738-54) vann laga kraft den 6 december 2013.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden remitterats till stadsledningskontoret

Stadsledningskontoret anser att exploateringen sammantaget är godtagbar ur ett ekonomiskt perspektiv och att den följer av ett tidigare fattat genomförandebeslut.

Mina synpunkter

Stockholmsregionen och Stockholms stad växer i snabb takt och det ställer stora krav på samhället. När Stockholm växer behövs fler bostäder, inte minst hyresrätter. I Stockholms stads budget för 2015 slås fast att Stockholm ska höja ambitionen för bostadsbyggandet och att det ska byggas 40 000 bostäder till år 2020, varav minst hälften ska vara hyresrätter. Men när Stockholm växer behövs inte enbart nya bostäder. Alla nya stockholmare kommer att behöva

arbetsplatser att gå till, förskolor och skolor för barnen, en välfungerande infrastruktur och annan viktig samhällsservice.

En stadsutveckling vid Årstastråket har möjliggjorts av nedgrävningen av den kraftledning som tidigare gick genom området. Totalt omfattar projektets samtliga etapper 3 000 bostäder och är ett av de större stadsutvecklingsområdena i Stockholm. Genom det aktuella ärendet kan drygt 150 lägenheter byggas tillsammans med lokaler för förskoleverksamhet.

Bilaga

Nuvärdeskalkyl

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljning av del av fastigheten Enskede Gård 1:1 (kv Medlemmen) och tillkommande byggrätter för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid om 92 216 778 kronor godkänns.
Exploateringsnämnden medges rätt att upprätta erforderliga avtal.
2. Försäljning av del av fastigheten Årsta 1:1 (kv Bolmen) och tillkommande byggrätter för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid om 70 310 978 kronor godkänns.
Exploateringsnämnden medges rätt att upprätta erforderliga avtal.

Stockholm den 26 augusti 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Ärendet avser försäljning av del av fastigheten Enskede Gård 1:1 (kv Medlemmen) samt del av fastigheten Årsta 1:1 (kv Bolmen) till JM AB. Försäljningen avser de två sista kvarteren i etapp 1 av projektet Årstråket mellan Årsta och Enskede Gård.

Projektet Årstråket syftar till att ta tillvara de nya strukturer som skapades i och med att kraftledningen genom Årsta förlades i tunnel och att trafikmängderna på Johanneshovsvägen och Bolidenvägen minskade då vägtunneln Södra länken öppnades för biltrafik, samt till att förbättra de nord-sydliga förbindelserna mellan Årsta, Valla gärde och Årstafältet.

I kv Medlemmen avser JM AB att uppföra ca 76 bostäder samt en förskola med sex avdelningar. Fastighetsnämnden avser att förvärva förskolelokalen som andel i bostadsrättsföreningen, och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd avser att hyra lokalen av fastighetsnämnden. En avsiktsförklaring avseende förskolelokalen har tecknats mellan fastighetsnämnden och JM AB. I kv Bolmen avser JM AB att uppföra ca 57 bostäder.

Inriktningsbeslut för Årstråkets sammanlagt tre etapper godkändes av kommunfullmäktige i februari 2011. Genomförandebeslut för etapp 1 godkändes av kommunfullmäktige i juni 2012. I genomförandebeslutet ingick beslut om stadens investeringsutgifter i etappen, vilka uppgår till 170 miljoner kronor.

Detaljplanen för etapp 1 (Detaljplan för fastigheten Västända 1 mfl i stadsdelarna Årsta och Enskede Gård, Dp 2007-36738-54) vann laga kraft den 6 december 2013.

År 2001 erhöll JM, AB Familjebostäder och Sbc Bo AB en gemensam markanvisning om totalt 1 000 bostäder. Exploateringsnämnden beslutade i januari 2010 att medge överföring av markanvisningar tillhöriga Sbc Mark AB till Sbc Bo AB samägt mellan JM AB (70 procent) och Sbc (30 procent). Sbc Bo AB har därefter helt förvärvats av JM AB som nu genomför exploateringen i blivande kvarteren Medlemmen och Bolmen.

JM AB tar avseende kvartersmark i blivande kv Medlemmen över stadens samtliga förpliktelser i avtal med SL/SLL. JM AB uppför också inom grannfastigheten skärmtak till skydd mot industribuller från befintlig verksamhet, samt genomför inom kv Medlemmen förstärkningsåtgärder för befintlig drifttunnel för nedan liggande kraftledning.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 21 maj 2015 följande.

- 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.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 april 2015 har i huvudsak följande lydelse.

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 femhundra tjugosju tusen sjuhundra femtiosex (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 tunnelnförläggning 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

Planeringen har pågått sedan 2001 då JM, Familjebostäder och Sbc Bo erhöi 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

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 trädrader.

Pågående gatuombyggnad utdrag 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 Röstråknaren 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

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.

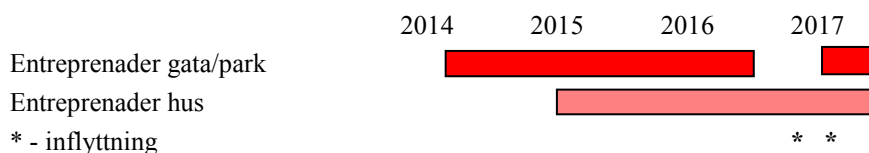
Genomförandebeslut för inrättande av en ny förskola om 6 avdelningar i kv Medlemmen antogs av Årsta-Enskede-Vantör stadsdelsnämnd 2012-05-24.

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 tvärbanans servitutsområde (trafikhuvudman Storstockholms Lokaltrafik). Part i avtalet med SL/SLL är staden varefter staden överför förpliktelse 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 lösningar 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.

Beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontoret och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 10 juli 2015 har i

huvudsak följande lydelse.

Stadens långsiktiga mål är att 140 000 bostäder ska färdigställas mellan 2010 och 2030. För att säkerställa måluppfyllelse på kortare sikt har målet i och med kommunfullmäktiges budget 2015 kompletterats med målet att 40 000 bostäder ska färdigställas till år 2020.

Projektet Årstastråket som helhet omfattar ca 3 000 bostäder och syftar till att ta tillvara de nya strukturer som skapades i och med att kraftledningen genom Årsta förlades i tunnel och att trafikmängderna på Johanneshovsvägen och Bolidenvägen minskade då vägtunneln ”Södra länken” öppnades för biltrafik, samt till att förbättra de nord-sydliga förbindelserna mellan Årsta, Valla gårde och Årstafältet.

Försäljningen av blivande kv Medlemmen och kv Bolmen till JM AB innebär ett tillskott om ca 133 bostäder samt en förskola med sex avdelningar. Bostäderna tillförs i ett populärt område i vad som i översiktsplanen betecknas som ”innerstadens utvidgning”, med god tillgång till service och kollektivtrafik.

Stadsledningskontoret konstaterar att försäljningen är en del av etapp 1 av projekt Årstastråket, och följer av ett genomförandebeslut som fattades av kommunfullmäktige 2012.

I etappen pågår JM:s produktion av 180 bostäder i kv Västända och i kv Röstråknaren uppför Familjebostäder 150 bostäder.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektekonomi för Årstastråkets etapp 1 som helhet är god. Lönsamheten är god, och sedan genomförandebeslutet har kalkylen för de två kvarteren förbättrats, framför allt till följd av prisuppgången på bostadsrätter.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet Årstastråket kan genomföras sedan staden investerat i tunnelförläggning av de kraftledningar som tidigare gick genom området. Exploateringen bidrar också till finansieringen av utgifterna för tunnelförläggningen, som totalt uppgick till ca 680 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen sammantaget är godtagbar ur ett ekonomiskt perspektiv och att den följer av ett tidigare fattat genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret konstaterar att den sammanlagda preliminära försäljningslikviden överstiger beloppsgränsen om 90,0 miljoner kronor där exploateringsnämnden på delegation från kommunfullmäktige får fatta beslut om försäljning. Exploateringsnämnden har därför hemställt försäljningen till kommunfullmäktige för beslut.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna försäljning av del av fastigheten Enskede Gård 1:1 (kv Medlemmen) och tillkommande byggrätter till en preliminär sammanlagd försäljningslikvid om 92 216 778 kronor och försäljning av del av fastigheten Årsta 1:1 (kv Bolmen) och tillkommande byggrätter till en preliminär försäljningslikvid av 70 310 978 kronor och att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

