

Utlåtande 2015:147 RI (Dnr 123-1640/2015)

**Överenskommelse om exploatering med försäljning,
för bostäder samt överenskommelse om
exploatering med tomträtt, för skola inom
fastigheten Årsta 1:1 och Packrummet 9-12, i
Liljeholmen med Ikano Bostad AB och Rumpack
Fastighets AB respektive Skolfastigheter i
Stockholm AB**
Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Årsta 1:1 samt Packrummet 9-12 omfattande investeringsutgifter om 214 mnkr och investeringsinkomster om 6,6 mnkr. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.
2. Försäljning av del av Årsta 1:1 och Packrummet 9-12 till en försäljningsinkomst om cirka 1 115 mnkr godkänns. Exploateringsnämnden får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Projektområdet är beläget invid Årstabergs station i stadsdelen Liljeholmen och projektet innebär uppförande av ca 900 lägenheter, 16 förskoleavdelningar, verksamhetslokaler i bottenvåningar samt garage i källarplan. Projektet inrymmer också en F-9 skola för ca 1200 elever.

Det planeras för en hög exploatering med delvis hög bebyggelse, bland annat för att ge utrymme för en allmän park centralt i området mellan skola och bostäder. Exploateringsgraden uppgår till 5,65.

Inför projektets genomförande kommer överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark att upprättas med Rumpack Fastighets AB (Ikano Bostad AB). Överenskommelse om exploatering med tomträtt kommer att upprättas med SISAB för uppförande av skolan. Ett genomförandeavtal kommer att tecknas mellan staden och Trafikverket som bl.a. reglerar de arbeten som staden kommer att utföra i närheten av Trafikverkets anläggningar.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande med 900 lägenheter, men framhåller att det vid analys av lönsamheten är viktigt att beakta att det för staden som helhet tillkommer investeringsutgifter som inte belastar exploateringsnämndens budget.

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. Målsättningen är 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.

Det föreslagna projektet innebär ett kraftigt tillskott av bostäder i ett central och kollektivtrafikhögt läge i Årsta. Samtidigt som omkring 900 bostäder kommer att byggas planeras det för en ny F-9 skola i området och ett stort antal förskoleavdelningar. Etableringen av en skola på platsen är viktig för att klara framtidens behov av skolplatser.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Lotta Edholm (L) enligt följande.

Detta är ett mycket bra förslag som innebär 900 nya, och välbehövliga, bostäder i ett expansivt läge. Det är också positivt att den hårdgjorda och redan ianspråktaga marken kan utnyttjas på ett mer effektivt sätt, vi ser med tillförsikt fram emot att följa den fortsatta planeringen. Vi vill i sammanhanget betona vikten av en bred syn på stadsutvecklingen i detta område, liksom vikten av att bygga stad med allt vad det innebär. Det innebär att olika typer av verksamheter ska tillåtas, och att urbana platser görs tillgängliga och attraktiva för stockholmare och besökare i alla åldrar. Kultur ska integreras i växande stadsdelar.

Sådana inslag finns redan idag på platsen, nämligen den stora konstnärsateljé med omkring 90 konstnärer som haft sina nuvarande arbetslokaler sedan 2006. Kulturell mångfald stimulerar inte bara människans intellektuella och emotionella utveckling, utan bidrar också till att öka bildningen, stärka det civila samhället och det offentliga samtalet. Stadsbyggnadskontoret bör därför särskilt ta i beaktande den konstnärliga verksamheten i den fortsatta planeringen, i syfte att finna en lämplig och godtagbar lösning för verksamheten. Kulturen vårdar och utvecklar ett bildningsideal som är viktigt att upprätthålla, inte minst inom skolan. Vi vill betona vikten av konstnärernas verksamhet i samhället, liksom konstens fysiska uttryck i stadsmiljön, något som stockholmare och besökare i alla åldrar uppskattar.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Årsta 1:1 samt Packrummet 9-12 omfattande investeringsutgifter om 214 mnkr och investeringsinkomster om 6,6 mnkr. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017.
2. Försäljning av del av Årsta 1:1 och Packrummet 9-12 till en försäljningsinkomst om cirka 1 115 mnkr godkänns. Exploateringsnämnden får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Stockholm den 2 december 2015

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Särskilt uttalande gjordes av Lotta Edholm (L) med hänvisning till Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Projektområdet är beläget invid Årstabergs station i stadsdelen Liljeholmen och projektet innebär uppförande av ca 900 lägenheter, 16 förskoleavdelningar, verksamhetslokaler i bottenvåningar samt garage i källarplan. Projektet inrymmer också en F-9 skola för ca 1200 elever.

Det planeras för en hög exploatering med delvis hög bebyggelse, bland annat för att ge utrymme för en allmän park centralt i området mellan skola och bostäder. Exploateringsgraden uppgår till 5,65.

Inför projektets genomförande kommer överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark att upprättas med Rumpack Fastighets AB (Ikano Bostad AB). Överenskommelse om exploatering med tomträtt kommer att upprättas med SISAB för uppförande av skolan. Ett genomförandeavtal kommer att tecknas mellan staden och Trafikverket som bl.a. reglerar de arbeten som staden kommer att utföra i närheten av Trafikverkets anläggningar.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 oktober 2015 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av Årsta l: 1 samt Packrummet 9-12 omfattande investeringsutgifter om 214 nmkr och investeringsinkomster om 6,6 nmkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger för sin del kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Rumpack Fastighets AB och Ikano Bostad AB avseende del av Årsta l: 1 och Packrummet 9-12 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 1 115 nmkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S), Elin Olsson m.fl. (MP) och Rikard Warlenius (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Abit Dundar (FP), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 17 september 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringsnämnden tog 2012-06-14 beslut om att markanvisa fastigheterna Packrummet 9-12 i Liljeholmen till befintlig tomträtthavare för att pröva detaljplaneändring till i huvudsak bostäder.

Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat Sisab, har 2013-02-07 fått en markanvisning för skola på del av Årsta 1:1 och del av Packrummet 9-12.

Ett förslag till detaljplan har tagits fram för det markanvisade området vid Årstaberg som i öster gränsar mot stambanan, i väster mot Sjöviksbacken och i söder mot Årstabergsvägen.

Detaljplanen möjliggör uppförande av ca 900 lägenheter, 16 förskoleavdelningar och verksamhetslokaler inrymda i bottenvåningar samt garage i källarplan. Området är idag ett verksamhetsområde med blandad användning som succesivt kommer att omvandlas. Befintlig tomträtthavare Rumpack Fastighets AB och Ikano Bostad AB ska köpa marken och kommer att bygga de nya bostäderna som ska upplåtas med bostadsrätt.

En ny stor skola, Sjöviksskolan med plats för 1200 elever ska uppföras i området och marken kommer att upplåtas med tomträtt till Sisab.

Staden kommer att bygga nya gator, en ny kvarterspark, ett nytt pendlingscykelstråk och en ny gångförbindelse från Årstabergs station till det nya området. I naturområdet norr om projektområdet anläggs nya gångvägar och nya lekplatser.

Inför projektets genomförande kommer överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark att upprättas med Rumpack Fastighets AB, Ikano Bostad AB och överenskommelse om exploatering med tomträtt upprättas med Sisab.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt netto-nuvärde om 633 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 214 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 333 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 1 115 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2012-06-07. Pris för lokaler har tagits fram under detaljplaneprocessen och kommer att behandlas i expertrådet 2015-10-07.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Projektet utgör en viktig del i genomförandet av programmet för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen och bidrar till Stockholms bostadsförsörjning med 900 lägenheter samt tillgodoser det akuta behovet av en ny skola i området. Därutöver ger bostadsprojektet ett betydande överskott till stadens finanser.

Bakgrund till överenskommelsen



Planområdet

Projektet innebär uppförande av ca 900 lägenheter, 16 förskoleavdelningar och verksamhetslokaler inrymda i bottenvåningar samt garage i källarplan.

Projektområdet är beläget invid Årstadals station i stadsdelen Liljeholmen. Området är i "Program för stadsutvecklingsområdet i Liljeholmen" från maj 2000, beläget inom ett delområde benämnt pendeltågstaden i Årstadal, som i ett utmärkt kollektivtrafikkläde kan innehålla en blandning av bostäder och arbetsplatser.

Tidigare tomträtthavare till fastigheterna Packrummet 9-12 Söderport Södra AB gjorde bedömningen att det skulle bli svårt att blanda pågående industriverksamhet med bostäder och ansökte därför om markanvisning för att inleda projektet med att omvandla området som tidigare varit planlagt för industri till ett nytt bostadsområde.

Rumpack Fastighets AB (Ikano Bostad AB) förvärvade i juni 2015 tomträtterna Packrummet 9-12 av Söderport Södra AB och har arbetat vidare med projektet.

Staden ska överlåta den blivande kvartersmarken för bostäder till Rumpack Fastighets AB och bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Bolaget, dvs nuvarande tomträtthavare, ansvarar för kostnader för evakuering och rivning av befintliga byggnader och får därför en reduktion av köpeskillingen motsvarande dessa kostnader.

Projektet inrymmer också en ny fyrparallellig F-9 skola för ca 1200 elever. Eftersom Årstadalsområdet vuxit mer än man planerade i programmet för Årstadal-Liljeholmen, och i andra delar jämfört med programmet och p.g.a. att det flyttat in så mycket fler barn i området jämfört med prognoserna finns behov av en ny stor skola i området. Detta område bedöms som det enda möjliga kvarvarande området som går att använda för skoländamål.

För att ge utrymme för en allmän park centralt i området mellan skola och bostäder medger detaljplanen en hög exploatering med delvis hög bebyggelse.

Planen möjliggör ca 900 lägenheter, förskolor (16 avdelningar), ca 1 500 kvm BTA lokaler, garage med ca 460 parkeringsplatser, en 4-parallellig F-9 skola med ca 1200 elever.

Området kommer att omvandlas etappvis under en 10-årsperiod. Detta för att möjliggöra evakuering av de verksamheter som idag utgör arbetsplatser i området.



Planområdet

Tidigare beslut

Planområdet utgörs av fastigheterna Packrummet 9-12 och del av Årsta 1:1, Liljeholmen, som ägs av Stockholm stad. Rumpack Fastighets AB, som ägs av Ikano Bostad AB, är tomträtthavare till fastigheterna Packrummet 9-12. Sisab har fått en markanvisning för skola på del av Årsta 1:1 och del av Packrummet 9-12.

Fastigheterna är belägna vid Årstabergs pendeltågstation inom stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen i stadsdelen Liljeholmen. Fastigheterna får enligt gällande detaljplan användas för industriändamål. Bolagen önskar förändra användningen och bygga bostäder inom fastigheterna.

Den tidigare ägaren till tomträtterna; Söderport Södra AB samt Söderport Södertull AB har 2012-06-14 fått markanvisning inom Packrummet 9-12 för bostäder omfattande 500-800 lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt. Området ska även kunna inrymma verksamhetslokaler tex i bottenvåningar i bostadshusen. Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till bolagen.

Skolfastigheter i Stockholm AB har 2013-02-07 fått markanvisning för skola inom del av fastigheten Årsta 1:1. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2013-06-13.

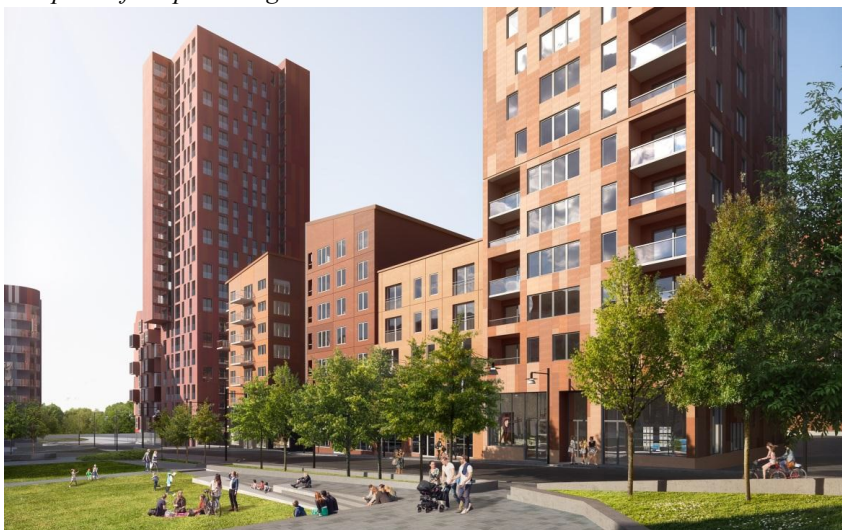
Under detaljplanearbetet har kvartersstrukturen för området omarbetats för att möjliggöra en större park, och läget för skolan har ändrats. Till följd av detta har antalet bostäder i markanvisningen utökats till att möjliggöra 650-900 lägenheter.



Perspektiv från söder



Perspektiv från pendeltågsstation



Kvartersparken- perspektiv från Sjöviksbacken

Överenskommelse om exploatering

Inför projektets genomförande kommer överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark upprättas med Rumpack Fastighets AB och Ikano Bostad AB samt överenskommelse om exploatering med tomträtt upprättas med Sisab.

Överenskommelserna kommer att följa kontorets mall för den här typen av projekt och reglerar bl.a. följande frågor:

- Staden upplåter mark med tomträtt till Sisab för uppförande av skola.
- Rumpack Fastighets AB köper mark av staden för uppförande av de bostadsrättslägenheter som ska genomföras inom projektet.
- Bolagen ansvarar för och bekostar all bebyggelse inom kvartersmark.
- Ett genomförandeavtal kommer att tecknas mellan Staden och Trafikverket som bl.a. reglerar de arbeten som Staden kommer att utföra i närheten av Trafikverkets anläggningar.

Den marköverlåtelse som kommer att genomföras till Rumpack Fastighets AB för uppförande av bostadsrättslägenheter baseras på en överenskommen prisnivå för bostäder om 11 300 kr/kvm vid värdetidpunkten 2012-03. Bolaget, dvs nuvarande tomträttshavare, ansvarar för kostnader för evakuering och rivning av befintliga byggnader och får därför en reduktion av köpeskillingen motsvarande dessa kostnader.

Avgälden för den mark som kommer att upplåtas med tomträtt till Sisab baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjerna för tomträttsavgälder.

Expertrådet har godkänt ärendet om bostadspris 2012-06-07, dnr.E 2011-384-1622 samt kommer att behandla ärendet om lokalpris 2015-10-07, Dnr E2015-02535.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 11 300 kr per ljust BTA för bostäder och 5000 kr per ljust BTA för lokaler. Köpeskillingen ska reduceras med 307 mnkr (inlösen av tomträtterna Packrummet 9-12) samt med 125 mnkr (kostnader för rivning och evakuering).

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 214 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och försäljningen överstiger 90 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför

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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt

nettonuvärde om 633 mnkr motsvarande 610 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas och upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 5,65.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 214 mnkr, varav 4,5 mnkr är utgifter före år 2015, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst nybyggnation av gata, stationsplats, gång- och cykelväg och park. Inkomsterna beräknas till ca 6,6 mnkr. Försäljningsinkomster som beräknas till 1 115 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 1 109 mnkr.

Byggherren för bostäderna bekostar samtliga provisorier för gata och ledningar under utbyggnadstiden. Byggherren för bostäder bekostar också VA-anslutning och plankostnad.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 173 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 333 %.

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 214 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 6,6 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,3	-4,5	-15,8	-39,3	-77,6	-72,5	-214,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	2,1	1,1	3,4	6,6
Nettoutgift (-) /- inkomst	-4,3	-4,5	-15,8	-37,2	-76,6	-69,1	-207,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	200,9	0,0	174,5	740,0	1 115,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2015. Behov av medel för åren

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	1,1	1,1	1,1	1,1	max 1,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 3,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 6,2	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	199,7	0,0	173,1	0,0	737,1	totalt 1109,9
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	200,8	1,1	174,1	1,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,3	-0,6	-0,6	mellan - 0,6 och -2,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	-0,2	-0,2	-0,4	-0,4	mellan - 0,4 och -2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,5	-0,5	-1,0	-1,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 4,2 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 9,7 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 1 109 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Markpriset uppräknas enligt exploateringsöverenskommelsen med ett index, som är kopplat till prisutvecklingen för sålda bostadsrätter. Intäkterna från markförsäljningen är således avhängigt marknadsläget för bostadsrätter när markförsäljningen genomförs. Betalning och tillträde kommer att ske etappvis i projektet med första försäljning när

detaljplanen vunnit laga kraft, troligtvis 2016. Betalning och tillträde till sista etappen kommer att ske 2023.

Projektkostnader, som huvudsakligen omfattar utbyggnad av nya gator och park, påverkas av sysselsättningsläget för entreprenadbranschen vid upphandlingen av dessa arbeten.

Utbyggnaden kommer att pågå under en 10-årsperiod vilket gör att kalkylen för kostnaderna för stadens arbeten är osäker.

Slutsats-ekonomi

Projektekonomin är mycket god och riskerna för ett ändrat ekonomiskt utfall bedöms som måttliga.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse och skola

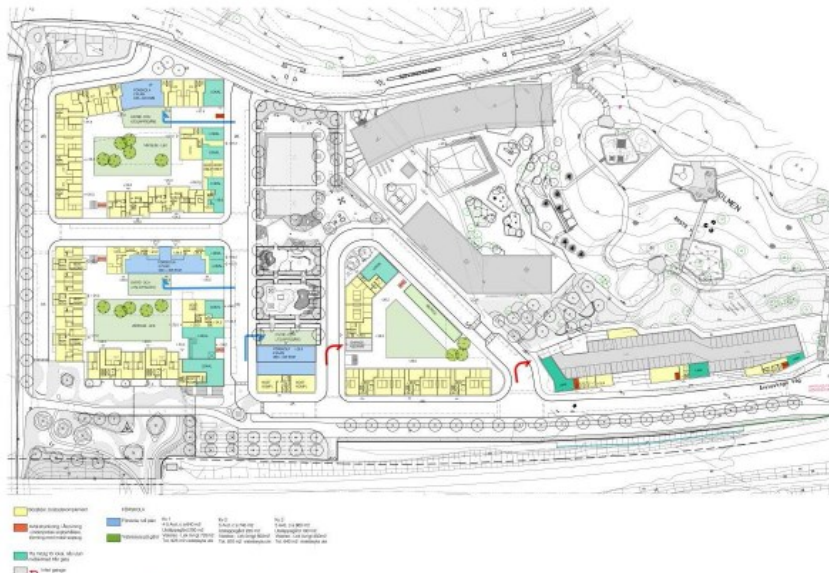
Projektet tillför 900 lägenheter i ett kollektivtrafiknära läge och i ett läge där förutsättningar för cyklande är mycket goda.

Projektet tillgodoser också det akuta behovet av en ny skola i området.

Lokaler

Detaljplanen möjliggör verksamhetslokaler i bottenvåningarna i samtliga kvarter.

Förskolelokaler finns också placerade i bottenvåningarna i kvarter 1-3.



Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är buller, luftkvalitet, översvämningsrisker och farligt gods.

Området utsätts för buller främst från stambanan, Södra Länken och Sjöviksbacken. Med byggnadsutformning enligt planförslaget kan bostäder med god

ljuddkvalité erhållas och aktuella riktvärden uppnås.

Skolan har placerats så långt från stambanan som möjligt och bullerstörning minimeras genom dess placering i skydd av punkthusen. Enligt luftkvalitetsutredningen bedöms området efter utbyggnad inte ligga inom överskridande av miljökvalitetsnormer.

Risk för översvämning föreligger inte om man bortser från ramper till källarplan inne på fastighetsmark. Området ligger på en höjd med lägsta punkt 20 m över havet. Vid häftiga skyfall förväntas dagvattnet samlas i områdets lågpunkt vid pendeltågsstationen. Detta kommer att beaktas i stadens fortsatta planering av gator och infrastruktur.

Planområdet utsätts för risk från stambanan. Risk hanteras genom byggnadsutformning och byggnadstekniska åtgärder samt för skolan en skyddad placering i området.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Största delen av exploateringsområdet utgörs idag av industribyggnader och parkeringsanläggningar.

I norra delen av området där de tre punkthusen planeras tas en del av obebyggt naturområde i anspråk. Som grönkompensation planeras förädling av naturområdet norr om exploateringsområdet.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av Årsta 1:1 samt Packrummet 9-12 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.

Tillgänglighet

Direkt tillgängliga entréer till de nya byggnaderna anordnas både från gata och från parkering för att göra byggnaderna tillgänglig för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras enligt stadens riktlinjer för utformning av ute- och inomhusmiljön – "Stockholm – en stad för alla".

En ny ramp anläggs för att göra naturmarken tillgänglig och ett nytt gångvägnät byggs i naturmarken.

Påverkan på barn

Det nya bostadsområdet kommer att rymma ett stort antal förskolebarn och skolbarn. Den nya skolan har placerats i anslutning till naturmarken så långt bort från järnvägen som möjligt för att minimera buller och riskpåverkan. Naturmarken norr om planområdet kommer att förädlas så att den ska tåla större belastning och slitage och möjliggöra lek för många barn. Skolans gård planeras så att den ska kunna nyttjas av allmänheten utanför skoltid, d.v.s. under helger och på kvällstid. Skolgården är placerad i direkt anslutning till naturmarken norr om planområdet så att även den ska kunna nyttjas för lek.

En större park anläggs mitt i området med stor andel lekyta som ska vara tillgänglig för förskolorna på dagtid och för allmänheten på kvällar och helger.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konst med placering i den nya parken alternativt vid entréplatsen till stationen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Sisab planerar för byggstart av skolan år 2016 för att stå klar till höstterminen 2019.

Ikano Bostad planerar sin byggstart av bostäderna till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018. Byggnationen kommer att pågå under en 10-årsperiod.

Rivning av befintliga byggnader och utbyggnad av bostäderna kommer att ske etappvis med start i norr med de tre friliggande punkthusen (kvarter 5). Därefter följer byggnation av kvarter 4,

sedan kvarter 2 och sist byggs kvarter 1 och 3. Byggnation av gator kommer också att ske etappvis och den nya entréplatsen vid Årstabergs station byggs i samband med kvarter 1. Det nya pendlingcykelstråket som ska byggas längs järnvägen kommer också att byggas ut etappvis.



Kvartersindelning

Risker och osäkerheter

Med hänsyn till den starka bostadsmarknaden i Stockholm bedömer kontoret risken för större tidsförskjutningar i projektet som relativt låg.

Projektet innebär att befintliga verksamheter ska avvecklas etappvis och befintliga byggnader rivas innan byggnation av hus och gator kan påbörjas. Om rivning och evakuering försenas finns en risk att staden inte kan komma igång med utbyggnad av

gator enligt tidplan vilket kan komma att medföra extra kostnader för staden.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Utbildningsförvaltningen, Stadsdelsförvaltningen i Hägersten-Liljeholmen och Trafikkontoret.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den aktuella exploateringen utgör ett viktigt led i genomförandet av programmet för stadsutvecklingsområdet Liljeholmen och tillför 900 nya lägenheter till Stockholm. Den nya skolan med plats för 1200 elever bidrar till att lösa det akuta behovet av elevplatser i området Liljeholmen.

Bostadsprojektet kommer att ge ett betydande bidrag till stadens finanser.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 november 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Projektet bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande med 900 lägenheter. Målsättningen om att bygga minst 50 % hyresrätter med bibehållen lönsamhet har inte prövats i projektet eftersom överenskommelsen om exploatering baseras på den markanvisning som tomträttshavaren erhöll 2012, efter att ha kontaktat staden med sitt projektförslag. Den nya skolan med plats för 1200 elever bidrar till att lösa det akuta behovet av elevplatser i området Liljeholmen.

I enlighet med stadens investeringsstrategi ska exploateringsprojekt i huvudsak vara lönsamma i syfte att investeringsutgifter för infrastruktur och kommunal service ska kunna finansieras av inkomsterna i projekten, istället för med lån.

Exploateringsnämnden menar att projektet kommer att ge ett betydande bidrag till stadens finanser. Stadsledningskontoret vill dock framhålla att det vid analys av lönsamheten är viktigt att beakta att det för staden som helhet tillkommer investeringsutgifter som inte belastar exploateringsnämndens budget. I ärendet framgår att SISAB ska uppföra en skola med plats för 1200 elever i området.

Investeringsutgifterna för den planerade skolan, Sjöviksskolan, uppgår till ca 455 mnkr enligt genomförandebeslut i kommunfullmäktige 2015-10-19, att jämföra med projektets positiva nettonuvärdet om 633 mnkr.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Årsta 1:1 samt Packrummet 9-12 omfattande investeringsutgifter om 214 mnkr och

investeringsinkomster om 6,6 mnkr. Utgifterna för 2016 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2017. Vidare föreslår stadsledningskontoret kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att godkänna försäljning av del av Årsta 1:1 och Packrummet 9-12 till en försäljningsinkomst om cirka 1 115 mnkr godkänns och att exploateringsnämnden får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Jan Valeskog m.fl. (S), Elin Olsson m.fl. (MP) och Rikard Warlenius (V), enligt följande.

Nämnden är positiv till tillkomsten av nya bostäder i ett kollektivtrafiknära område. Beslutet innebär ett stort tillskott av bostäder och verksamhetslokaler samt 16 förskoleavdelningar.

Nämnden vill framhålla att den höga exploateringsgraden inte får förhindra att förskoleverksamheten får tillgång till goda utemiljöer för sin pedagogiska verksamhet.

Förskolomas framtida möjlighet till utevistelse ska därför säkerställas enligt förslag i överlåtelseavtalet. Utsläppsgårdar ska undvikas och kvartersgårdarna där förskoloma är placerade ska utformas så att de garanterar förskolomas utevistelse och samtidigt möjliggör en flexibel användning.

Det är även viktigt att det finns en god planering för cykel parkering. Detta måste dock genomföras på ett sådant sätt att värdefull gårdsmark eller parkmark inte ianspråktagas.

Särskilt uttalande gjordes av Abit Dundar (FP), enligt följande.

Detta är ett mycket bra förslag som innebär 900 nya, och välbehövliga, bostäder i ett expansivt läge. Det är också positivt att den hårdgjorda och redan ianspråktaga marken kan utnyttjas på ett mer effektivt sätt, vi ser med tillförsikt fram emot att följa den fortsatta planeringen.

Vi vill i sammanhanget betona vikten av en bred syn på stadsutvecklingen i detta område, liksom vikten av att bygga stad med allt vad det innebär. Det innebär att olika typer av

verksamheter ska tillåtas, och att urbana platser görs tillgängliga och attraktiva för stockholmare och besökare i alla åldrar. Kultur ska integreras i växande stadsdelar. Sådana inslag finns redan idag på platsen, nämligen den stora konstnärsateljé med omkring 90 konstnärer som haft sina nuvarande arbetslokaler sedan 2006.

Kulturell mångfald stimulerar inte bara människans intellektuella och emotionella utveckling, utan bidrar också till att öka bildningen, stärka det civila samhället och det offentliga samtalet. Stadsbyggnadskontoret bör därför särskilt ta i beaktande den konstnärliga verksamheten i den fortsatta planeringen, i syfte att finna en lämplig och godtagbar lösning för verksamheten.

Kulturen vårdar och utvecklar ett bildningsideal som är viktigt att upprätthålla, inte minst inom skolan. Vi vill betona vikten av konstnärernas verksamhet i samhället,

liksom konstens fysiska uttryck i stadsmiljön, något som stockholmare och besökare i alla åldrar uppskattar.