

Handläggare
Christina Winberg
08-508 262 66**Till**
Exploateringsnämnden
2017-12-07

Södermalm 7:78 m. fl. Fatbursparken. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del reviderat genomförande av Södermalm 7:78 m fl avseende delprojektet återställande av Fatbursparken efter överdäckning av stambanan samt lägesredovisning av bostadsprojektet Romans park omfattande investeringsutgifter om 199 mnkr och föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefKajsa Ek
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 66
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
christina.winberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Projektet Södermalm 7:78 m fl omfattar Fatbursparken och Johan Helmich Romans park väster om Medborgarplatsen inom Södermalm. Projektet består av två delar, dels en av trafikverket utförd överdäckning av stambanan i Mariagårdstälpan/Fatbursparken där staden har åtagit sig att återställa och länka samman de båda parkdelarna, dels en bostadsexploatering i JH

Romans Park, ett projekt som vilat efter plansamråd 2013. Planarbetet planeras dock att återupptas under våren 2018.

Projektet Södermalm 7:78 m. fl. har tidigare redovisats flera gånger i gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden eller exploateringsnämnden.

Det reviderade genomförandebeslutet enligt detta tjänsteutlåtande avser slutreglering av överdäckningen samt återställandet av Fatbursparken. Exploateringsnämnden ska enligt tidigare genomförandebeslut 2009-09-28 ta genomförandebeslut för exploateringen inom JH Romans Park (Södermalm 7:78 och 7:79) i samband med antagande av detaljplanen för delprojektet. Beslutet bör då även omfatta överenskommelse om exploatering med markförsäljning till byggherren inom Romans park.

Ekonomi för de båda projekten redovisas gemensamt i detta tjänsteutlåtande för att ge en helhetsbild av de ekonomiska förutsättningarna.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet inklusive försäljningsinkomst från delprojektet Romans park redovisar ett positivt nettonuvärde om 74 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 199 mnkr. Däri ingår även stadens bidrag till överdäckning av stambanan enligt avtal med Trafikverket om totalt 91 mnkr. En försiktig bedömning av framtida försäljnings-inkomst vid genomförande av Romans park uppgår till ca 212 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter blir därmed 94 %.

Ifall Romans park inte kan genomföras saknas inkomst för projektet. Investeringsutgifterna för överdäckning och återställande av Fatbursparken har sammantaget ökat med ca 70 mnkr från tidigare genomförandebeslut (105 mnkr), bland annat pga underskattning av utgifter för anläggning av park. Oavsett utgifterna behöver Fatbursparken återställas som park och en större, nyanlagd och trygg park bedöms ge stora mervärden för närboende, övriga stockholmare och besökande.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Projektet Södermalm 7:78 m fl är beläget inom Södermalm mellan Högbergsgatan i norr och Södermalmsallén i söder samt mellan Södra Station i väster och Medborgarplatsen i öster. Se

figur 1. Projektet består av två delar. Dels återställande och upprustning av Fatbursparken efter en av staden föreslagen och av projekt Citybanan utförd överdäckning av den befintliga järnvägen vid den nordvästra delen av parken, kallad Mariagårdstälpan. Dels en bostadsexploatering i Johan Helmich Romans Park i norra delen av parken med en omfattning på ca 65-75 lägenheter i bostadsrätt. Projektet har redovisats flera gånger i gatu- och fastighetsnämnden/marknämnden/exploateringsnämnden. De aktuella förutsättningarna för projektet redovisas nedan.



Figur 1. Fatbursparken och Romans park

Överdäckningen

I samband med att Trafikverket har byggt den nya Citybanan mellan 2009 och 2017 har möjligheten givits att överdäcka den befintliga spårgraven där dagens trafik går. Fördelen med detta medför dels att Mariagårdstälpan integreras med Fatbursparken vilket ger ett större sammanhållet parkrum, dels förbättras miljön i Fatbursparken genom att buller och partikelemissioner från järnvägen försvinner. Detaljplan för överdäckningen, Stiftelsen 1 mm, Dp 2009-03529 vann laga kraft 2010-02-19.

Överdäckningen av Mariagårdstälpan ingick inte i de ursprungliga planerna för Citybanan och därför skrevs ett särskilt samordningsavtal mellan staden och dåvarande Banverket. Avtalet innebar att staden skulle bidra till finansieringen eftersom överdäckningen i första hand skulle komma staden tillgodo. Staden åtog sig att genomföra återställandet och samman-

länkningen av de båda parkdelarna. Trafikverket etablerade ett arbetsområde i norra delen av parken under 2009 och färdigställde Citybanan i slutet av 2016. Överdäckningen var då klar.

Citybanan har byggts norr om den befintliga stambanan i en tunnel under parken. För att kunna genomföra överdäckningen har en ventilationsanläggning behövt anläggas norr om Citybanan. En stor del av Mariagårdstappen har varit uppgrävd och projekt Citybanan har haft etablering i norra Fatbursparken under byggtiden. Citybanan invigdes för trafik i juli 2017.

Kostnaderna för överdäckningen skulle enligt samordningsavtalet uppgå till 78,5 mnkr samt tillkommande kostnader under genomförandet. För att förbättra det ekonomiska utfallet för staden föreslogs att utveckling av den intilliggande fastigheten Göta Ark 18 skulle kunna bidra till finansiering av överdäckningen. Dåvarande tomträttshavaren GE Real Estate AB fick 2008 markanvisning för utvidgning av byggrätten till en del av Fatbursparken. Detaljplanearbete genomfördes och planen vann laga kraft 2012-11-08. Balder AB har senare övertagit tomträtten och har meddelat att man inte avser att genomföra tillbyggnad enligt detaljplanen. Intäkter från detta projekt bedöms därmed inte kunna bidra till finansiering av överdäckningen.

Exploateringsprojekt i Romans park

Målsättningen har enligt avtalet varit att stadens bidrag till överdäckningen ska finansieras via exploateringsprojekt. I Johan Helmich Romans Park, en sluttande park med trappor upp till Högbergsgatan inom Södermalm 7:78 och 7:79, gavs markanvisning först till JM AB som senare har lämnat tillbaka markanvisningen till staden. Markanvisningen gavs istället till Einar Mattsson AB enligt genomförandebeslut av KF den 28 september 2009.

Start-PM godkändes 2007, programsamråd hölls våren 2008 och plansamråd våren 2013. I planarbetet har förslag redovisats med två bostadshus i parken med en trappa mellan byggnaderna upp mot Högbergsgatan. Se figur 2 nedan. Under program- och detaljplanarbetet redovisades två förslag där antalet lägenheter varierade mellan ca 65 och 85 lägenheter. Kalkylen i detta tjänsteutlåtande utgår ifrån en försiktig bedömning med ca 65 lgh och en total ljus BTA om ca 6500 kvm bostäder och ca 500 m2 lokaler. Efter plansamrådet 2013 har detaljplanearbetet varit

The diagram illustrates the proposed urban layout for the 'Nye By' development. It features a central green corridor with a circular path, flanked by residential buildings and parking areas. Key elements include:

- Central Green Space:** Labeled 'Futurparken' at the bottom, featuring a circular path and a small blue pond.
- Parking Areas:** Several designated parking zones are shown, including 'Parkeringsområde' near the top center and 'Parkeringsområde' near the bottom left.
- Streets and Paths:** Major streets include 'Høybergsgaten' at the top, 'Møllergårdsplenen' on the right, and 'Futurparken' at the bottom. A path labeled 'Ny park' runs through the center.
- Vegetation and Landscaping:** Various types of trees and shrubs are indicated by different symbols and colors (green circles, brown outlines, etc.).
- Buildings and Structures:** Existing buildings are shown in grey, while new developments are highlighted in red and yellow.

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Projekt Getingmidjan

Trafikverket förbereder renovering av den s k Getingmidjan, dvs spåren mellan Södra Station och Centralstationen. Stambanans tunnel under Södermalm samt Söder- och Norrströmsbroarna ska rustas upp åren 2018-2020/21 och under 2018 -2020 kommer stambanan vara helt avstängd denna sträcka under åtta veckor varje sommar. Genomförandeavtal mellan staden och trafikverket godkändes av exploateringsnämnden 2017-06-08.

För att förhindra att projekt Getingmidjan entreprenad försenar stadens renovering av Fatbursparken, har parterna kommit överens om att Getingmidjan under entreprenaden ska angöra från Söder Mälarstrand via servicetunneln till Citybanan och gamla SJ-tunneln till den gamla spårravinen i parken. Där har projekt Getingmidjan nu byggt en tvärtunnel från ravinen till stambanan för infart till sitt arbetsområde.

Tidigare beslut

2004-06-15 Gatu- och fastighetsnämnden (GFN) beslutade att undersöka möjligheten att överdäcka det öppna spårområdet i Fatbursparken.

2006-06-15 GFN godkände förslag till markanvisning för bostäder till JM i Johan Helmich Romans Park och gav kontoret i uppdrag att träffa avtal med Banverket avseende överdäckningen (Inriktningsbeslut).

2007-05-14 Marknämnden godkände samarbetsavtal med Banverket beträffande projektering av överdäckningen (Justerat inriktningsbeslut).

2007-08-23 Stadsbyggnadsnämnden (SBN) beslutade att ge SBK i uppdrag att påbörja planarbete för ovannämnda överdäckning och bostadsbebyggelse.

2008-02-14 Exploateringsnämnden överlämnar kontorets utlåtande avseende remitterat detaljplaneprogram till SBN.

2008-06-12 SBN godkände detaljplaneprogrammet.

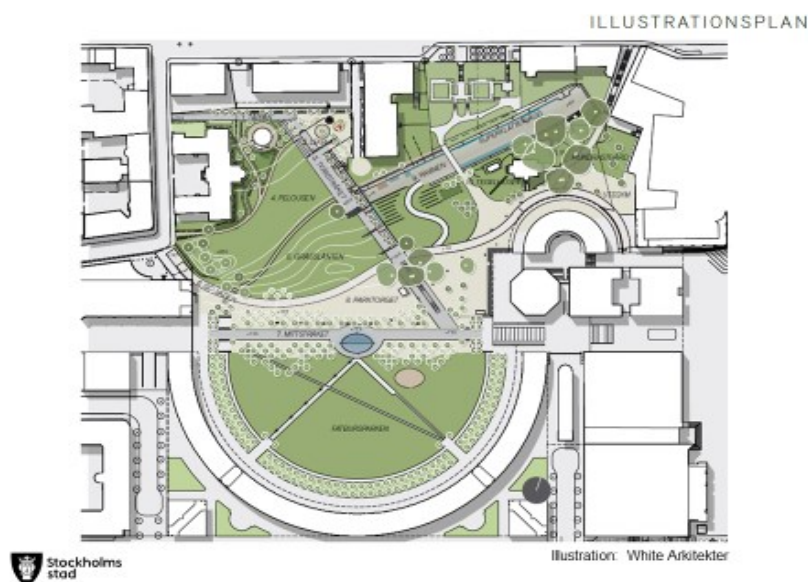
2009-02-12 ExpN beslutade att godkänna samordningsavtal med Banverket om genomförande av överdäckning och stadens åtagande avseende finansiering och återställande av Fatbursparken samt anvisade mark för bostadsändamål inom fastigheterna

Södermalm 7:62, 7:63, 7:78 och 7:79 till Einar Mattsson AB.

2009-09-28 Kommunfullmäktige beslutade om genomförande av överdäckning samt markanvisning enligt ovan.

Genomförande

Den nya Fatbursparken ska anläggas bland annat ovanpå Citybanans tunnel och ventilationsanläggning samt ovanpå stambanans överdäckning. Mariagårdstäppan integreras med Fatbursparken som blir en stor sammanhängande stadspark som delvis sluttar ned mot gångstråket i mitten av parken (Mittstråket). Se figur 3.



Figur 3. Programförslag för återställande av Fatbursparken

Av konstruktionsmässiga skäl kommer det endast vara möjligt att plantera träd inom vissa ytor i den underbyggda parken men huvudsakligen blir det fråga om öppna gräsytor med buskar och planteringar och med ett tvärstråk med trappor och ramper som sträcker sig från Mittstråket upp till det nordvästra hörnet där det föreslås bli en lekplats. Se figur 4 nedan.



Figur 4. Det planerade Tvärstråket i Fatbursparken

Mittstråket breddas och belysningen i parken får en behövlig upprustning vilket kommer att öka tryggheten i parken. Södermalms sdf planerar för att anlägga en hundrastgård och ett utegym i nordöstra delen. Där finns också Tegelhuset som Fastighetskontoret idag hyr ut till en musikförening. I mitten av parken föreslås en stor vistelseyta med grusbeläggning där kontoret utreder om någon form av servering kan inrättas.

Trafikverket har redovisat att tunnelanläggningarna kommer att behöva underhållas ungefär vart fyrtionde år. Parkanläggningarna kommer då att behöva tas bort och därefter återställas. Ett drift- och underhållsavtal har tecknats mellan staden och trafikverket för skötseln av parken som när den är färdigställd överlämnas till Södermalms stadsdelsförvaltning.

Medan förberedelser pågår inför anläggande av den ”nya” parken har staden i samarbete med trafikkontoret och Södermalms stadsdelsförvaltning genom projektet Levande Stockholm projekterat och utfört en s k Popup-park norr om gångstråket i mitten av Fatbursparken under våren 2017. Parken invigdes i juni och kommer att vara på plats under vintern 2017/18 samt t o m sommaren 2018. Se figur 5 nedan.



Figur 5. Pop-up-parken i Fatbursparken 2017 - 2018

Ekonomiska konsekvenser för staden

Det reviderade genomförandebeslutet enligt detta tjänsteutlåtande avser slutreglering av överdäckningen samt återställandet av Fatbursparken. Enligt kalkyl för projektering och genomförande av Fatbursparken uppgår utgifterna enligt dagens penningvärde till ca 85 mnr. För att få en uppfattning om utgiftens storlek kan jämförelse göras med en schablonkostnad på 4 000 kr/m² för att bygga ”genomsnittlig” park. Med en yta som för Fatbursparken beräknats till 20 000 m² så skulle utgiften bli 80 mnr.

De totala investeringsutgifterna för Fatbursparken som även inkluderar bostadsexploateringen i Romans park är ca 188 mnr (199 mnr indexuppräknat), inklusive tidigare bokförda utgifter för bidrag till överdäckning av stambanan om 78,5 mnr.

Investeringsutgifterna har ökat med ca 70 mnr från det tidigare genomförandebeslutet 2009 om 105 mnr. Detta beror bland annat på att utgifterna för att återställa parken efter överdäckning tidigare underskattats. Vissa åtgärder tillkommer som t ex breddning av Mittstråket och en välbehövlig utökning av belysningen. Vidare ingår slutreglering av utgifterna för överdäckningen där staden betalar 12,5 mnr till Trafikverket.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet inklusive bostadsexploateringen inom Romans park redovisar ett positivt nettonuvärde om 74 mnkr motsvarande 1.062 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå uppgår enligt kalkylen till ca 199 mnkr, varav ca 86 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Kommande utgifter avser främst projektering och entreprenad för anläggande av park samt slutreglering av samordningsavtalet med Trafikverket på 12,5 mnkr under 2017.

Försäljningsinkomsterna i projektet bedöms till ca 212 mnkr och avser försäljning av mark för bostadsbyggande inom Romans park som med en försiktig bedömning av markvärdet beräknas till lägst 212 mnkr.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 94 %.

Byggherren ska stå för plankostnader, VA-anslutning m.m i projektet. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgäves-projektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 199 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-85,6	-20,9	-15,9	-31,8	-33,9	-10,9	-199,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-85,6	-20,9	-15,9	-31,8	-33,9	-10,9	-199,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	212,2	0,0	212,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,3 mnkr per år. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 5,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas till ca 195 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Som nämnts ovan är möjligheten att få ett positivt resultat i delprojektet avseende återställande av norra delen av Fatbursparken helt beroende av att finansiering kan erhållas från ett annat exploateringsprojekt. Projektet Romans park har efter plansamrådet vilat en längre tid, senast i väntan på återupptagande av planarbetet på Sbk. I projektet finns flera osäkerheter, bl a säkerhetsrisker med att bygga direkt ovan stambanans tunnel vilka behöver utredas ytterligare. En nuvärdekalkyl för scenariot där delprojektet Romans park av olika skäl inte kan genomföras har tagits fram där nettovärdet uppgår till ca -100 mnkr.

Vid tidpunkten för markanvisningen 2009 fanns en större ekonomisk osäkerhet rörande markvärdenivåer i framtiden varför man beslutade att markvärdenivån vid en försäljning inte ska förhandlas förrän i samband med antagande av detaljplanen. Det finns en betydande osäkerhet angående finansieringen av parkens upprustning.

Slutsats ekonomi

Trots ovanstående osäkerheter och risken för att projektet blir ett s k förlustprojekt behöver parkinvesteringen ändå genomföras, då

det är fråga om en central park på Södermalm där en stor del av parken under flera år inte kunnat nyttjas av allmänheten och där det krävs omfattande åtgärder för att den åter ska kunna nyttjas som park.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens mål och översiktsplanen. Parkupprustningen uppfyller översiktsplanens målsättning att fortsätta stärka centrala Stockholm samt att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Miljö

Inga större miljökonsekvenser bedöms uppstå vid återställande av Fatbursparken. Miljökonsekvenser för projektet Romans park kommer att utredas i planprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Nybyggnad av bostäder inom Romans park tar till övervägande del parkmark i anspråk. Eftersom norra delen av Fatbursparken ska återskapas inom projektets ram, bedöms ianspråktagen grönyta vara väl kompenserad.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i parken kommer att beaktas så att hela parkområdet ska vara tillgängligt. Bostäderna ska anpassas enligt stadens policy.

Påverkan på barn

En ny park tillskapas med lekplats och stora ytor för lek och vistelse för alla. Barn som bor runt parken ges tillgång till en fin parkmiljö utan att behöva korsa gator med biltrafik.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att i första hand avsättas för återställande och reparation av befintligt konstverk som till största delen flyttades bort i samband med Citybanans etablering.

Genomförandefrågor

Tidplan

För Fatbursparken pågår projektering inför genomförande. När reviderat genomförandebeslut fattats kan arbetet fortsätta med

framtagande av bygghandling och påföljande upphandling av entreprenör under 2018. Entreprenaden som delas in i etapper planeras i nuläget att starta efter sommaren 2018 och vara klar till slutet av 2019 med undantag av spårravinen. Denna kan inte färdigställas förrän tidigast 2021 då renoveringen av stambanan i projekt Getingmidjan (mellan Södra Station och Centralstationen) bedöms vara klart.

På grund av att detaljplanen inte är färdigställd för exploateringen inom Romans park har ännu ingen tidplan kunnat tas fram för byggstart eller första inflyttning. Byggstart bedöms tidigast kunna ske år 2020.

Risker och osäkerheter

- Inom parken är de geotekniska grundläggningsförhållandena svåra med stora lerdjup eftersom det är gammal sjöbotten (Fatburssjön). Framtagen kalkyl bygger på pålning och gjutning av s.k. tråg under platsgjutna murar och i övrigt utskiftning av massor under hårdgjorda ytor. Utskiftningen innebär att befintliga massor schaktas bort och byts ut mot s.k. lättfyllning för att minska risken för sättningar och sprickbildning. Skulle geoförhållandena vara ännu sämre kan utökad pålning bli nödvändig i t ex Mittstråket och därmed dyrare än beräknat.
- Tidplanen för färdigställande av Fatbursparken är beroende av att genomförandebeslut för investeringen kan tas inom en snar framtid.
- Byggstarten kan bli förskjuten i tiden om projektering försenas eller entreprenör inte kan upphandlas enligt tidplanen
- Ny belysning i parken beräknas kosta ca 7 mnkr enligt programförslag och systemhandling. En fördelning av utgifterna föreslås mellan exploateringskontoret och trafikkontoret avseende södra parken och de delar som är kopplade till utökning och standardhöjning.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat renovering av parken med olika förvaltningar inom staden, framförallt stadsbyggnadskontoret, Södermalms stadsdelsförvaltning och trafikkontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att det förslag som tagits fram avseende återställande av Fatbursparken kan göra parken till en stor, fräsch och trygg park i centralt läge på Södermalm för såväl vila som aktiviteter. Den nya Fatbursparken kommer att ge stora mervärden för boende i närområdet, övriga stockholmare och besökande.

Parken måste återställas oavsett om finansiering kan erhållas från försäljning av mark för bostäder i Romans park eller från annat projekt. En försiktig bedömning av markvärdenivån vid en försäljning för bostadsändamål i Romans park har gjorts som innebär att projektet bör ge ett positivt resultat vid en exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner föreslagen budget för genomförande av återställande av Fatbursparken med en utökad utgift från tidigare beslut om ca 70 mnkr.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal