

**Handläggare**  
Kristin Eklund  
08-508 266 72

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-10-17

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostadsändamål inom del av fastigheten Årsta 1:1 i Årsta med JM AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med försäljning av mark till JM AB avseende del av fastigheten Årsta 1:1 med en försäljningsinkomst om cirka 144 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och försäljningen senast 2019-12-02.
3. Exploateringsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 72  
Växel 08-508 276 00  
kristin.eklund@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

Britta Eliasson  
Enhetschef

## Sammanfattning

En överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark föreslås tecknas mellan exploateringsnämnden och JM AB för bostadsändamål. Bolaget önskar förvärva del av stadens fastighet Årsta 1:1, ett område beläget norr om tvärbanan och söder om Bråviksvägen i Årsta, för att uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 133 lägenheter.

Detaljplanen för exploateringsområdet, Sävlången 2 m.fl. (Dp 2014-08781), har vunnit laga kraft och projektet ingår i Årstråket och det reviderade genomförandebeslutet för Årstråkets andra etapp.

Mellan staden och staten genom Trafikverket föreligger ett avtal, nedan kallat Avtal TRV. JM AB övertar i och med denna överenskommelse om exploatering stadens ansvar och samtliga åtaganden och förpliktelser enligt Avtal TRV.

Försäljningsinkomster beräknas till cirka 144 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2019-04-11. Denna försäljning ryms inom det reviderade genomförandebeslutet för etapp 2 och kommer att ge ett överskott till staden. Försäljningen och genomförandet av etapp 2 bör därför fortsätta som planerat.

## Bakgrund till överenskommelsen

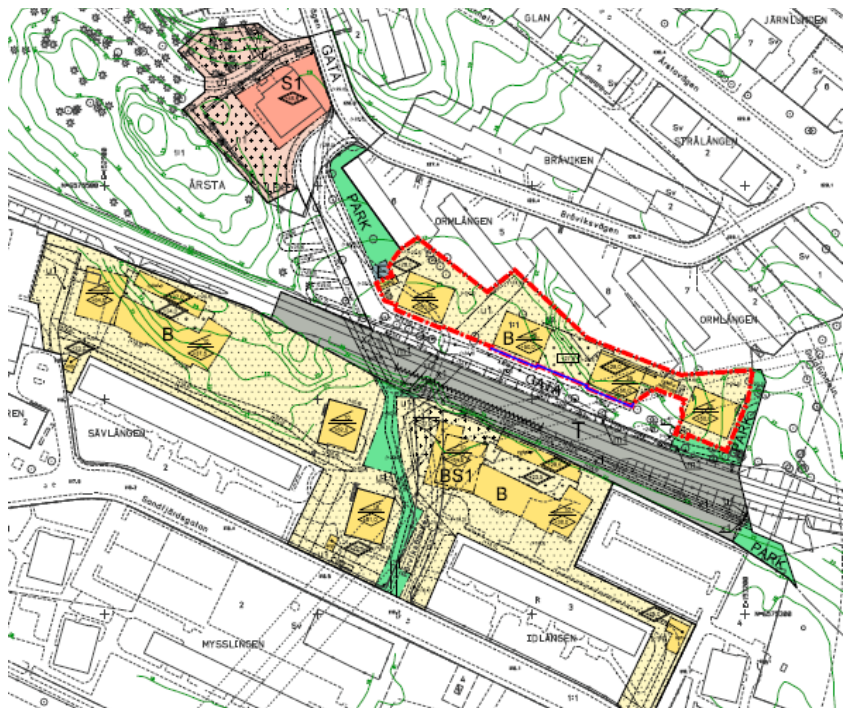
Årstråket är uppdelat i tre etapper med ett gemensamt reviderat inriktningsbeslut. Årstråkets andra etapp har ett reviderat genomförandebeslut och omfattas av tre detaljplaner (Glavsfjorden, Sävlången och Ormlången) som alla vunnit laga kraft. Detaljplanerna omfattar tillsammans ca 530 lägenheter, varav ca 97 studentlägenheter och tre förskolor på 14 avdelningar. Hälften av lägenheterna är bostadsrätter och hälften hyresrätter.

I detaljplanen Sävlången 2 m.fl. ((Dp 2014-08781) ingår området där staden föreslås sälja mark till JM AB, nedan kallat Bolaget, för uppförande av ca 133 bostadsrättslägenheter. Stadens investeringar i kv Sävlången består framför allt av en ny spårport och en ny ledningskulvert under tvärbanan. Under bron och tvärbanan upprustas ett befintligt gång- och cykelstråk och görs tillgängligt. Gång- och cykelstråket kopplas sedan vidare till Sandfjärdsgatan och Arlaparken i kv Ormlången. Staden anlägger även en ny allmän infartsgata och gör vissa markhöjningar.

Lekgården till den befintliga förskolan Skogsbacken i kv Leken har omdisponerats för att möjliggöra för den nya byggnationen.



Områdets som föreslås säljas till JM AB och dess ungefärliga omfattning, markerad med röd streckad linje



Detaljplanen Sävlängen 2 m.fl. (Dp 2014-08781) i stadsdelen Årsta

## Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2001-04-03 om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Årsta 1:1 till JM AB.

Inriktningsbeslut för Årstastråket godkändes av kommunfullmäktige 2011-02-07.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2011-12-20 start-pm för Årstastråket etapp 2. Årsskiftet 2013/2014 delades etappen upp i fyra delar (Glavs fjorden, Vallastråket, Sävlången och Ormlången).

2015-11-12 godkände exploateringsnämnden ett reviderat inriktningsbeslut för hela Årstastråket och ett genomförandebeslut för etapp 2, omfattande tre detaljplaner (Glavs fjorden, Sävlången och Ormlången) samt överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom detaljplanen Glavs fjorden med JM AB. 2016-02-08 godkände kommunfullmäktige ärendet.

2016-12-08 godkände stadsbyggnadsnämnden detaljplanen för Sävlången 2 m.fl. och 2017-02-13 antog kommunfullmäktige detaljplanen. 2017-03-15 vann detaljplanen laga kraft.

2017-09-21 godkände exploateringsnämnden ett reviderat genomförandebeslut för etapp 2 i Årstastråket omfattande 180 mnkr. 2017-11-27 godkände kommunfullmäktige ärendet.

## Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering har upprättats och godkänts av Bolaget. Överenskommelsen omfattar överlåtelse av mark som möjliggör en bostadsbebyggelse på 133 lägenheter i enighet med detta utlåtande. Bolaget ska upplåta bostäderna med bostadsrätt.

Bolaget tillträder fastigheten senast 2020-06-01 under förutsättning att fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Bolaget har möjlighet att påkalla ett tidigare tillträde under förutsättning att fastighetsbildning har skett och att överenskommelse avseende samordning träffats mellan Bolaget och av staden upphandlad entreprenör för anläggandet av den allmänna lokalgatan inom detaljplanen.

Bolaget står för alla kostnader inom kvartersmark. Bolaget är medvetet om att fastigheten delvis varit parkeringsyta och ansvarar för att avlägsna eventuella kvarvarande anläggningar utan ersättning.

Bolaget medger staden eller den som staden sätter i sitt ställe, att på fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga underjordiska ledningar och ledningskulvert inom det på detaljplanen med u<sub>1</sub> betecknade områden. Detta gäller även den befintliga dagvattenledningen i nord-östra delen av fastigheten.

Bolaget medger vidare ägaren till Årsta 1:1 rätt att använda ett område på fastigheten, längs den nya infartsgatan, för att utnyttja byggnadskonstruktioner i form av källarväggar som stöd för att anlägga, bibehålla, underhålla och förnya gatuanläggning samt ledningsnät. Bolaget ska, såsom ägare till fastigheten, bibehålla samt underhålla nödvändiga konstruktioner inom fastigheten så att gatuanläggning och ledningar kan bibehållas.

Staden medger ägaren till fastigheten utan ersättning för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och ombygga spont längs med den allmänna lokalgatan.

Staden och Bolaget ska gemensamt upprätta en huvudtidplan för exploateringen. Bolaget är skyldigt att samordna sina entreprenader med stadens olika entreprenörer och med de ledningsdragande bolagen.

Mellan staden och staten genom Trafikverket föreligger ett avtal daterat 2017-11-22, nedan kallat Avtal TRV. Bolaget har informerats om och tagit del av ovanstående avtal. En förutsättning för att Trafikverket ska tillåta exploateringen i området är att Bolagets arbeten bedrivs i enlighet med de förutsättningar som framgår av ovan nämnda avtal.

Bolaget övertar i och med överenskommelsen stadens ansvar och samtliga åtaganden och förpliktelser gentemot Trafikverket enligt Avtal TRV. I den mån det bedöms nödvändigt ska bolaget inom kvartersmark även ta över stadens förpliktelser gentemot Trafikförvaltningen.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva området om ca 4 300 kvadratmeter av fastigheten Årsta 1:1 för en överenskommen preliminär köpeskilling om 144 837 000 kr. Köpeskillingen är reducerad med 6,55 mnkr på grund av vibrationsåtgärder och ledningskulvert. Avdraget är fixt och ingen reglering ska ske fram till tillträdet. Expertrådet har godkänt ärendet 2019-04-11, dnr E2019-00046.

Bolaget ska bekosta fastighetsbildningen samt de förrättningar som krävs för gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter liksom samtliga bygg- och anläggningskostnader inom fastigheten.

Utbyggnaden av stadens arbeten inom området och etapp 2 utförs etappvis och den första av stadens entreprenader, E01, pågår redan och är till vissa delar färdig. Den första delentreprenaden innehåller bland annat anläggandet av två spårportar och en ny ledningskulvert under tvärbanan, ledningsflyttar, stödmurar, en allmän lokalgata, vissa markhöjningar samt att koppla samman och tillgängliggöra gång- och cykelstråk inom området.

I stadens andra entreprenad, E02, ingår bland annat finplanering, ytterligare ledningsflytt samt anläggandet av Arlaparken.

2017-09-21 godkände exploateringsnämnden ett reviderat genomförandebeslut för Årstastråket, etapp 2, omfattande 180 mnkr. 2017-11-27 godkände kommunfullmäktige ärendet. Försäljning ryms inom det reviderade genomförandebeslutet.

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

## **Slutsats-ekonomi**

Denna försäljning ryms inom det reviderade genomförandebeslutet för Årstastråket etapp 2. Kontoret ser positivt på försäljningen då den ger ett överskott till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande i ett kollektivtrafiknära läge där den centrala staden ska utvidgas. Projektet bidrar även till att minska tvärbanans barriäreffekt i Årsta samt förbättrar kontakten mellan Årsta och Årstafältet. Projektet stärker även stadens utveckling som cykelstad genom förbättring av gång- och cykelvägsnätet.

## Miljö och Kompensation för ianspråktagen grönyta

Årstastråket har från början haft en tydlig koppling till Årsta skog med grönytor och gröna stråk som förbinder Årsta skog med den planerade parken på Årstafältet och andra delar av stadens grönstruktur. I Årstastråkets första etapp skars dock en befintlig spridningsväg av genom den nya bebyggelsen.

Den största kompensationsåtgärden i etapp 2 handlar därför om den föreslagna parken, Arlaparken. Arlaparken planeras ansluta med ett nytt tillgängligt parkstråk mellan Årstavägen och nya Årstafältet. Den spårport som anlagts i den första entreprenaden kopplar därmed ihop parken och ersätter den spridningsväg mot Årsta skog som skars av.

Inom ramen för detaljplanen för Sävlången 2 m.fl. planeras även upprustning av gång- och cykelstråk längs med tvärbanan liksom upprustning av en idag sliten och otrygg gångtunnel under tvärbanan till ett tryggt grönt gångstråk.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av fastigheten Årsta 1:1 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

Inom planområdet finns höjdskillnader, vilket innebär en utmaning för tillgängligheten. Tillgänglighetsfrågorna har studerats och staden ska bland annat rusta upp och tillgängliggöra parkstråk inom området.

Bolaget ska vid projektering och byggande inom kvarteret följa stadens riktlinjer för att göra miljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

## Påverkan på barn

För Årstastråkets etapp 2 har en barnkonsekvensanalys tagits fram som visar brist på lektytor samt platser för något äldre barn. Betydande omsorg har därför lagts i planeringen av t.ex. Arlaparken med denna inriktning.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Detaljplanen för Sävlången 2 m.fl. vann laga kraft våren 2017. Bolaget planerar sin byggstart till årsskiftet 2019/2020 och en första inflyttning under hösten 2021.

Den första av stadens entreprenader, E01, pågår redan och planeras vara färdig sommaren 2020. Den andra entreprenaden, E02, påbörjas i juni 2020 och förväntas avslutas våren 2023.

Alla stadens investeringar bedöms därmed vara klara ungefär våren 2023. Då kommer projektet tillsammans med de andra två detaljplanerna i det reviderade genomförandebeslutet för etapp 2, Glavsfjorden och Ormlången, att slutredovisas.

## Risker och osäkerheter

De största riskerna i Årstastråket, etapp 2, är arbetena med de två spårportarna och stödmurarna. Dessa arbeten är nu färdiga.

Projektet ligger dock i ett komplext läge invid tvärbanan och Södra länken, vilket kräver komplexa samordningar och avstämningar med både Trafikförvaltningen och Trafikverket. Bland annat måste anpassning ske till tvärbanans tidplan då möjligheten till att stänga av trafiken är begränsad liksom omfattande samordning med Trafikverket angående utbyggnaden av Arlaparken, som ligger ovanpå Södra länkens tunnlar.

Detaljprojektering för den andra entreprenaden E02, där bland annat Arlaparken ingår, pågår och har försenats. En omprojektering av Arlaparken har varit nödvändig då svårigheter med det planerade lättfyllnadsmaterialet över Södra länkens tunnlar uppkommit. En viss osäkerhet i kalkylen finns därmed, men stadens pågående entreprenad, E01, påverkas inte av detta.

Om marken för exploateringen visar sig innehålla föroreningshalter över Naturvårdsverket riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) svarar staden för merkostnader för transport och deponi för hantering av förorenade massor.



## **Kommunikation**

Kontoret har en kontinuerlig dialog med berörda förvaltningar. Park- och gatuytor förankras till sin utformning i en referensgrupp bestående av medarbetare från trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen i det fortsatta genomförandet av projektet. Kontinuerliga avstämningar sker även med Årstastråkets styrgrupp.

Då projektet medför en försäljning på över 90 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontoret har upprättat en kommunikationsplan och skickar kontinuerligt ut nyhetsbrev till allmänheten.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringskontoret ser positivt på projektet då det ger staden ett välbehövligt tillskott av bostäder i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Projektet bidrar även till att uppnå stadens mål i programhandlingen om att minska tvärbanans barriärverkan, stärka de ekologiska stråken mot Årsta skog samt koppla samman Årsta med omgivande områden och Årstafältet. Denna försäljning och genomförandet av etapp 2 bör därför fortsätta som planerat.

## **Slut**