

Utlåtande 2009:134 RI (Dnr 302-397/2009)

Samordningsavtal med Banverket avseende överdäckning av stambanan vid Mariagårdstäppan på Södermalm

Genomförandebeslut

Hemställan från exploateringsnämnden

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 1 november 2009

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Samordningsavtal och därtill hörande tilläggsavtal med Banverket avseende överdäckning av stambanan vid Mariagårdstäppan på Södermalm, *bilaga 2 och 3*, omfattande investeringsutgifter om 105 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden anmodas att vidta erforderliga åtgärder för projektets genomförande.
3. Investeringsutgifter till följd av parkanläggningen ska finansieras inom exploateringsnämndens investeringsplan för år 2009. Finansiering för kommande år får beaktas i samband med budget för 2010.
4. I övrigt får stadens medfinansiering om 78,5 miljoner kronor avseende överdäckningen finansieras genom att ta i anspråk av stadens avsatta medel från tidigare bokslut för infrastrukturåtgärder.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

I samband med att Citybanan byggs ges möjlighet att överdäcka den befintliga spårgraven genom Fatbursparken där dagens tågtrafik går. Detta skulle medfö-

ra dels att Mariagårdstjappan kan integreras med Fatbursparken och därigenom skapa ett större sammanhållet parkrum, dels en förbättring av miljön i Fatbursparken genom att buller och partikelemissioner från järnvägen försvinner.

Banverket kommer, i samband med genomförandet av Citybanan, att projektera och bygga överdäckningen. Staden projekterar och anlägger den nya parken ovanpå överdäckningen samt återställer de delar av Fatbursparken som kommer att tas i anspråk av etableringsområden. Staden åtar sig att genom bidrag till Banverket finansiera överdäckningen med totalt 78,5 miljoner kronor. Vidare ska staden tillhandahålla 55 evakueringslägenheter till Banverket under byggtiden för Citybanan. Staden ska vid underhållet bekosta borttagandet samt återställandet av parken.

Exploateringsnämnden har för egen del beslutat att godkänna förslaget till samordningsavtal och överdäckningen inom fastigheten Stiftelsen 1 m.fl., samt hemställt om kommunfullmäktiges godkännande av dessa beslut.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret är positivt till överdäckningen av järnvägen i Mariagårdstjappan/Fatbursparken. Den ekonomiska kalkylen visar på ett underskott för staden på drygt 10 miljoner kronor. Den slutliga kostnaden för staden är dock i dagsläget svår att fastställa. Kontoret anser därför att exploateringsnämnden måste fortsätta arbetet med att minska utgifterna och söka ytterligare intäkter för att generera ett överskott. Stadsledningskontoret föreslår att fastställt bidrag till Banverket om 78,5 miljoner kronor avseende överdäckningen finansieras genom att ta i anspråk av staden avsatta medel från tidigare bokslut för infrastrukturåtgärder.

Mina synpunkter

Genom att dagens spårgrav nordost om Södra station däckas över förbättras miljövärdena i och omkring Fatbursparken väsentligt. Buller- och partikelnivåer minskas betydligt samtidigt som Fatbursparken integreras med Mariagårdstjappan. Södermalms största centrala park blir på så vis både mer tillgänglig och inbjudande. Totalt kommer Fatbursparken med detta beslut att tillföras omkring 1 000 kvadratmeter grönyta i omedelbar närhet till Medborgarplatsen.

Projektet ligger även lämpligt i tid eftersom överdäckningen görs i samband med byggandet av Citybanan. Byggandet av Citybanan kommer givetvis att medföra påfrestningar, på denna plats likaväl som i andra delar av staden.

Delar av både Mariagårdstäppan och Fatbursparken kommer att behöva tas i anspråk under Citybanans byggtid. Men eftersom Citybanan är ett av de mest centrala infrastrukturprojekten det närmaste decenniet som åtnjuter ett brett stöd bland stockholmarna kommer de flesta sannolikt ha överseende med detta.

Med beaktande av projektets betydande samhällsekonomiska förtjänster får det uppskattade underskottet på drygt tio miljoner kronor betraktas som godtagbart. Kalkylens osäkerhet fordrar emellertid att exploateringsnämnden bör söka vägar för att minimera underskottet, exempelvis genom att pröva förutsättningarna för att utöka byggrätten vid Johan Helmich Romans Park.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Samordningsavtal mellan Stockholms stad och Banverket avseende överdäckning av stambanan vid Mariagårdstäppan på Södermalm
3. Tilläggsavtal nr 1 till samordningsavtal avseende överdäckning av stambanan vid Mariagårdstäppan på Södermalm

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Förslaget återremitteras
2. Därutöver anför följande

Miljöpartiet har avstyrkt detaljplanen i stadsbyggnadsnämnden och tillstyrker då inte heller genomförandebeslut och markanvisning.

Vi är positiva till en överdäckning men menar att man bör hitta alternativa finansieringslösningar. Johan Helmich Romans park är inte stor, men dock en park som också är en känslig miljö. Dessutom har Södermalm ont om parkytor. Arbetet med Citybanan kommer att pågå i mer än fem år, under den tiden kommer Mariatäppan och delar av Fatbursparken vara uppgrävd och kringboende bli störda av arbetet samt många tunga transporter. Det kan tyckas att det minsta man kan begära från befolkningens sida är att situationen efter arbetet åtminstone blir bättre, att Fatbursparken där Johan Helmich Romans park är en del av helheten blir en vackrare och lugnare park efter alla störningar. Att det verkligen blir så framgår inte av ärendet.

Grönkompensationsåtgärder ska i ett tidigt planskede bedömas och i efterföljande process preciseras. Tyvärr kan inte denna grönkompensationsbedömning avläsas i redovisningen.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Samordningsavtal och därtill hörande tilläggsavtal med Banverket avseende överdäckning av stambanan vid Mariagårdstäppan på Södermalm, *bilaga 2 och 3*, omfattande investeringsutgifter om 105 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden anmodas att vidta erforderliga åtgärder för projektets genomförande.
3. Investeringsutgifter till följd av parkanläggningen ska finansieras inom exploateringsnämndens investeringsplan för år 2009. Finansiering för kommande år får beaktas i samband med budget för 2010.
4. I övrigt får stadens medfinansiering om 78,5 miljoner kronor avseende överdäckningen finansieras genom att ta i anspråk av stadens avsatta medel från tidigare bokslut för infrastrukturåtgärder.

Stockholm den 9 september 2009

På kommunstyrelsens vägnar:
CARIN JÄMTIN

Sten Nordin

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Stefan Nilsson* (mp) med hänvisning till reservationen av (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

I samband med att Citybanan byggs ges möjlighet att överdäcka den befintliga spårgraven genom Fatbursparken där dagens tågtrafik går. Detta skulle medföra dels att Mariagårdstappan kan integreras med Fatbursparken och därigenom skapa ett större sammanhållet parkrum, dels en förbättring av miljön i Fatbursparken genom att buller och partikelemissioner från järnvägen försvinner.

Banverket kommer, i samband med genomförandet av Citybanan, att projektera och bygga överdäckningen. Staden projekterar och anlägger den nya parken ovanpå överdäckningen samt återställer de delar av Fatbursparken som kommer att tas i anspråk av etableringsområden. Staden åtar sig att genom bidrag till Banverket finansiera överdäckningen med totalt 78,5 miljoner kronor. Staden ansvarar för drift och underhåll av parkanläggningen, totalt 15,0 miljoner kronor. Vidare ska staden tillhandahålla 55 evakueringslägenheter till Banverket under byggtiden för Citybanan. Staden ska vid underhållet bekosta borttagandet samt återställandet av parken.

Målsättningen har varit att bostadsexploateringsprojekt ska finansiera stadens bidrag till överdäckningen. Tidigare har två projekt redovisats för finansiering, Johan Helmich Romans Park och Tantogården. Projektet i Tantogården har sedermera skrinlagts, vilket sammantaget med att utgifterna för överdäckningen har ökat har inneburit att det ekonomiska utfallet för staden förändrats i negativ riktning.

Den uteblivna exploateringen i Tantogården har medfört betydande ekonomiskt underskott för staden. Därför har möjligheterna att öka nettointäkterna från projektet i Johan Helmich Romans Park undersökts. Omedelbart öster om exploateringsområdet ligger fastigheten Dykärret Större 7. Fastigheten har förvärvats av Banverket då detta underlättar genomförandet av Citybanan. Genom att utöka exploateringen till att även omfatta denna fastighet ges möjligheter att både öka intäkterna och minska kostnaderna. Projektet utökas då från tidigare 65 lägenheter till 75, upplåtna med bostadsrätt. Om fastigheterna ses som en helhet kan byggrätterna utökas samt mer rationella parkeringslösningar åstadkommas. Båda dessa aspekter kommer att studeras vidare i det kommande planarbetet. JM har tidigare fått en markanvisning för projektet. Exploateringsnämnden och JM har i samförstånd i senare skede kommit fram till att det inte fanns förutsättningar att genomföra projektet med acceptabelt ekonomiskt utfall för staden. Exploateringsnämnden har därefter, i syfte att förbättra intäkterna, kontaktat Einar Mattsson AB, som både kan bygga bostäderna och hantera evakuering av boende i fastigheten Dykärret Större 7 åt Banverket.

Tomträttsinnehavaren GE Real Estate AB vill utveckla fastigheten Göta Ark 18 och har i juni 2008 fått markanvisning för en utvidgning av byggrätten till en del av Fatbursparken. Detaljplanearbete pågår och samråd är planerat att hållas under våren 2009. Projektet innebär cirka 40 lägenheter. För att kompensera för bortfallet av intäkter från projektet i Tantogården föreslår exploateringsnämnden att intäkterna från utvecklandet av fastigheten Göta Ark 18 bidrar till finansieringen av överdäckningen. Nettoöverskottet från utvecklingen av Göta Ark ska delas lika mellan staden och Banverket. Om kommunfullmäktige inte godkänner genomförandet ska staden ersätta Banverket för nedlagda kostnader fram till den tidpunkten, dock högst 15 miljoner kronor.

Ekonomi

Investeringsanalysen, inklusive stadens bidrag till Banverket på 78,5 miljoner kronor redovisar, enligt nuvärdesmetoden, ett negativt nettonuvärde om 25 miljoner kronor motsvarande ett underskott om 331 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Om stadens beräknade överskott från Göta Ark räknas med blir det negativa nuvärdet 10 miljoner kronor och om de planerade lägenheterna från projektet, cirka 40 stycken, inkluderas blir underskottet per ekvivalent lägenhet cirka 90 000 kronor.

De sammanlagda investeringsutgifterna för överdäckningen och exploateringen i Johan Helmich Romans Park beräknas till cirka 120 miljoner kronor, varav utgiften för överdäckningen med vidhängande parkåtgärder beräknas till cirka 105 miljoner kronor. Av dessa är 78,5 miljoner kronor stadens bidrag till Banverket. Totalt 1,7 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter före år 2009. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 80 miljoner kronor och avser markförsäljning i Johan Helmich Romans Park. Till detta kommer 15 miljoner kronor avseende utökad avgäldsunderlag från projektet Göta Ark. Exploateringsnämnden beräknar att realisationsvinster från projektet kommer uppgå till 76,5 miljoner kronor år 2011.

Eftersom bidraget till Banverket avseende överdäckningen är fastlagd i avtalet anser exploateringsnämnden att osäkerheten för den största andelen av stadens utgifter är obefintlig. Exploateringsnämnden anser att osäkerheten på intäktssidan är större. Då projektet i Johan Helmich Romans Park får en ny start i och med den nya markanvisningen till Einar Mattsson AB är det svårt att bedöma omfattningen av exploateringen. Exploateringsnämnden bedömer dock de antaganden som ligger till grund för kalkylen som rimliga. Osäkerhet finns avseende markpriset när avtal ska tecknas, förmodligen 2011, med Einar Mattsson AB.

Exploateringsnämndens samlade riskbedömning är att projektet maximalt kan ge ett underskott för staden på 30 miljoner kronor, i ett scenario där Göta Ark inte genomförs och där bostadsmarknaden är fortsatt svag.

Sammantaget beräknas projektet, inklusive Göta Ark, ge ett ekonomiskt underskott för staden på 10 miljoner kronor, motsvarande cirka 90 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Exploateringsnämnden anser att underskottet är acceptabelt, eftersom nyttan av överdäckningen kommer hela staden tillgodo och inte endast de nyproducerade lägenheterna.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 februari 2009 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag i kontorets utlåtande bilagt samordningsavtal för överdäckning av järnvägen nordost om Södra Station, Mariagårdstäppan.
2. Nämnden godkänner för sin del genomförandet av överdäckningen inom Stiftelsen 1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 105 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
3. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för 2009. Investeringsutgifterna åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.
4. Nämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Södermalm 7:62, 7:63, 7:78 och 7:79 till Einar Mattsson AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Reservation anfördes av tjänstgörande ersättaren Torkel Tigerschiöld (MP), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 januari 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Projektet består av två delar, dels en överdäckning av den befintliga järnvägen i Mariagårdstäppan/Fatbursparken, dels en bostadsexploatering i Johan Helmich Romans Park. Ärendet har tidigare redovisats ett flertal gånger i gatu- och fastighetsnäm-

den/marknämnden/exploateringsnämnden. Efter de senaste redovisningstillfällena, justerat inriktningsbeslut samt detaljplaneremiss, har ett antal förutsättningar ändrats, vilka redovisas i det följande.



Överdäckningen

I samband med att Citybanan byggs ges möjlighet att överdäcka den befintliga spårgraven där dagens trafik går. Detta skulle medföra att dels Mariagårdstäppan kan integreras med Fatbursparken och därigenom skapa ett större sammanhållet parkrum, dels förbättra miljön i Fatbursparken genom att buller och partikelemissioner från järnvägen försvinner.

Överdäckningen, som kommer att vara belägen på fastigheterna Stiftelsen 1 m fl, ingår inte i de ursprungliga planerna för Citybanan, vilket innebär att den har hanterats separat avtalsmässigt. Då överdäckningen i första hand kommer staden tillgodo har utgångspunkten varit att staden ska bidra till finansieringen. Banverket ska i mars 2009 handla upp entreprenaden för den del av Citybanan där överdäckningen avses ingå. Staden och Banverket har därför upprättat ett samordningsavtal avseende överdäckningen, se bilaga 1.

Exploateringen i Johan Helmich Romas Park

Målsättningen har varit att stadens bidrag till överdäckningen ska finansieras via exploateringsprojekt. Tidigare har två projekt redovisats, Johan Helmich Romas Park och Tantogården. Vid det justerade inriktningsbeslutet, som godkändes av exploate-

ringsnämnden 2007-05-14, redovisade kontoret att kostnaderna för överdäckningen skulle motsvaras av intäkter från nämnda projekt. Projektet i Tantogården har därefter lagts på is, vilket sammantaget med att kostnaderna för överdäckningen ökat inneburit att det ekonomiska utfallet för staden förändrats i negativ riktning. För att förbättra utfallet har projektet modifierats i ett antal avseenden.

Utveckling av fastigheten Göta Ark 18

Tomträttsinnehavaren GE Real Estate AB vill utveckla fastigheten Göta Ark 18 och har i juni 2008 fått markanvisning för en utvidgning av byggrätten till en del av Fatbursparken. Detaljplanearbete pågår och samråd är planerat att hållas under våren 2009. För att kompensera för bortfallet av intäkter från projektet i Tantogården är kontorets förslag att intäkterna från detta projekt bidrar till finansieringen av överdäckningen.

Beslut

2004-06-15	GFN beslutar 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	SBN beslutade att ge SBK i uppdrag att påbörja planarbete för ovan nämnda överdäckning och bostadsbebyggelse.
2008-02-14	Exploateringsnämnden överlämnar kontorets utlåtande avseende remitterat detaljplaneprogram till SBN
2008-06-12	SBN godkänner detaljplaneprogram

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kvartal 4, 2009. När köpeavtal är träffat med exploitören ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut för bostadsprojektet i Johan Helmich Romans Park, preliminärt kvartal 4, 2010.

Utbyggnadsförslagen

Överdäckningen

Citybanan kommer att byggas norr om den befintliga järnvägen och ska gå i en tunnel under parken. För att kunna genomföra överdäckningen krävs det att en ventilationsanläggning byggs, vilken kommer att lokaliseras norr om Citybanan. Detta innebär att en stor del av Mariagårdstappan kommer att grävas upp under byggtiden, som är planerad mellan 2009 och 2015. Citybanan är planerad att invigas för trafik 2017. Därefter kommer en ny park att anläggas ovanpå ventilationsanläggningen, Citybanan samt

överdäckningen. Parken kommer att bli en integrerad del av Fatbursparken. Av konstruktionsmässiga skäl kommer det endast undantagsvis att vara möjligt att plantera träd i den underbyggda parken, vilket gör att det i företrädevis blir fråga ett öppet område, med t.ex. gräs- och lektytor. Banverket har redovisat att anläggningarna kommer att behöva underhållas ungefär vart fjortionde år. Parkanläggningarna kommer då att behöva tas bort och därefter återställas.

För att kunna genomföra överdäckningen samt Citybanan kommer delen av Fatbursparken som ligger norr om det genomgående gång- och cykelstråket att behöva tas i anspråk för etableringsytor. Dessa ytor kommer sedan att återställas i samband med att parken ovanpå överdäckningen anläggs.

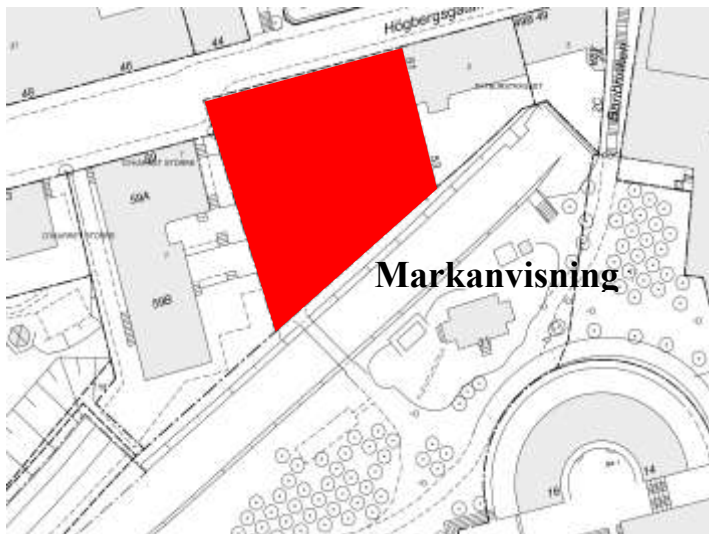
Exploateringen i Johan Helmich Romans Park

I programremissen redovisades två alternativa förslag. I det efterföljande planarbetet valdes ett förslag som innebär att två hus byggs på parken. Detta förslag innehåller ca 65 lägenheter och den totala ytan ljust BTA är ca 7000 kvm. Den uteblivna exploateringen i Tantogården har medfört ett betydande ekonomiskt underskott för staden. Därför har staden undersökt möjligheter att öka nettointäkterna från projektet i Johan Helmich Romans Park.

Omedelbart öster om exploateringsområdet ligger fastigheten Dykärret Större 7. Banverket har i ett sent skede förvärvat fastigheten, då detta underlättar genomförandet av Citybanan. Genom att utöka exploateringen till att även omfatta denna fastighet ges möjligheter att både öka intäkterna och minska kostnaderna. Om fastigheterna ses som en helhet kan byggrätterna utökas, genom att den nya bebyggelsen t.ex. kan sträcka sig in på grannfastigheten. Kostnaderna kan minskas bl a genom att en rationellare parkeringslösning kan åstadkommas. Bägge dessa aspekter kommer att studeras vidare i det kommande planarbetet.

Banverket har vidare behov att evakuera boende, i bl a fastigheten Dykärret Större 7, som blir störda under byggandet av Citybanan. Att evakueringsbehovet löses har ett ekonomiskt värde för Banverket, vilket gör att stadens ekonomi i projektet kan förbättras om staden medverkar till att hantera detta.

JM har som tidigare nämnts fått en markanvisning för projektet. Under hösten visade det sig att det ekonomiska bidrag, i form av markförsäljning, som staden skulle erhålla om JM genomförde den då studerade exploateringen, var för lågt i förhållande till kostnaderna för överdäckningen. JM kan inte heller lösa Banverkets evakueringsbehov, då bolaget saknar nödvändigt bestånd av hyreslägenheter. Kontoret och JM kom därför i samförstånd fram till att det inte fanns förutsättningar att genomföra projektet med ett acceptabelt ekonomiskt utfall för staden. Kontoret har därefter, i syfte att maximera intäkterna, kontaktat Einar Mattsson AB, som både kan bygga bostäderna och hantera evakueringsfrågan.



Område som föreslås markanvisas till Einar Mattsson AB.

Einar Mattsson har inte lämnat in några egna skisser på hur projektet kan utformas, men avsikten är att utgå från det förslag som utarbetats tidigare i samverkan mellan exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret samt JM. Avsikten är som nämnts att utöka projektet något, från tidigare ca 65 lägenheter till ca 75, upplåtna med bostadsrätt. Detta möjliggörs genom att Banverket förvärvat grannfastigheten Dykärr Större 7.

Exploateringsens närmare innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Avtal med Banverket

Banverket kommer, i samband med genomförandet av Citybanan, att projektera och bygga överdäckningen. Staden projekterar och anlägger den nya parken ovanpå överdäckningen samt återställer de delar av Fatbursparken som kommer att tas i anspråk av etableringsområdena.

Staden betalar ett fastställt bidrag om 78,5 mnkr avseende överdäckningen till Banverket samt bekostar parkåtgärderna.

Staden ska tillhandahålla 55 evakueringslägenheter till Banverket under byggtiden för Citybanan.

Staden ska vid underhållet som beskrivits ovan bekosta borttagandet samt återställandet av parken.

För att kunna genomföra överdäckningen krävs det ny detaljplan och denna måste ha vunnit laga kraft vid halvårsskiftet 2011 får att tidplanen för Citybanan inte ska försenas. Med tanke på omtaget avseende Johan Helmich Romans Park kan det bli svårt att färdigställa hela detaljplanen för överdäckning samt bostadsprojektet till detta datum. Stadsbyggnadskontoret har därför medgett att göra en separat plan för över-

däckningen om det behövs och därefter färdigställa planen för bostadsprojektet.

Nettoöverskottet från utvecklingen av Göta Ark ska delas lika mellan staden och Banverket.

Om kommunfullmäktige inte godkänner genomförandet ska staden ersätta Banverket för nedlagda kostnader fram till den tidpunkten, dock högst 15 mnkr.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses att säljas till Einar Mattsson.

Mot bakgrund av rådande osäkerhet på bostadsmarknaden är det inte nu möjligt att låsa nivåer för försäljningspriset. Parterna har därför kommit överens om att försäljningspriset ska bestämmas när detaljplanen vunnit laga kraft med hjälp av oberoende värderingar. Om marknadsläget vid detta tillfälle är alltför oförmånligt för staden ska ha rätt att skjuta på försäljningstillfället alternativt kräva att Einar Mattsson lämnar tillbaka markanvisningen. Einar Mattsson ska i det senare fallet ha rätt till kompensation för nedlagda kostnader.

Bolaget har under de senaste åren fått 4 markanvisningar om totalt 146 lägenheter. Samtliga markanvisningar är gjorda i ytterstaden.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen för överdäckningen beräknas vinna laga kraft under våren 2011.

Om möjligt gäller detta även för projektet i Johan Helmich Romans Park. Citybanan som helhet ska tas i drift 2017, men den aktuella delen kommer att vara färdig 2014. Mot bakgrund av detta beräknas den nya parken vara färdigställd 2015. Byggstart för bostadsprojektet planeras till 2011 och första inflyttning bedöms till 2013. Denna tidpunkt kan förskjutas något om detaljplanen fördröjs. Skulle marknadsläget vid antagandet av detaljplanen vara alltför oförmånligt kan staden enligt ovan skjuta fram exploateringen i syfte att öka intäkterna.

Exploateringsnämnden ska fatta genomförandebeslut för bostadsprojektet i samband med antagande av detaljplanen, preliminärt våren 2010.

Genomförandebeslut

Genomförandebeslutet avser överdäckningen med tillhörande anläggande av park. Genomförandebeslut för exploateringen i Johan Helmich Romans Park kommer att tas i samband med antagande av detaljplanen. Ekonomin för bägge projekten redovisas gemensamt i det aktuella genomförandebeslutet för att ge en helhetsbild av de ekonomiska förutsättningarna.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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. Då stadens bidrag till överdäckningen är fastställt är denna post redovisad i fast pris i kalkylen.

Investeringskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 25 mnkr motsvarande -331 000 kr/ekvivalent lägenhet, se bilaga 2. Om stadens beräknade överkott från Göta Ark räknas med blir det negativa nuvärdet 10 mnkr och de planerade lägenheterna från projektet, ca 40 st, inkluderas blir underskottet per ekvivalent lägenhet ca 90 000 kr.

De sammanlagda utgifterna för överdäckningen och exploateringen i Johan Helmich Romans Park beräknas till ca 120 mnkr, där utgifterna för det senare projektet uppgår till ca 15 mnkr. Utgiften för överdäckningen med vidhängande parkåtgärder beräknas med andra ord till ca 105 mnkr. Av dessa är 78,5 mnkr i fast prisnivå. 1,7 mnkr är utgifter före år 2009, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst bidraget till överdäckningen samt ny- och ombyggnad av parken. Inkomsterna beräknas till ca 80 mnkr och avser markförsäljning i Johan Helmich Romas Park. Till detta tillkommer 15 mnkr, avseende ett utökat avgäldsunderlag från projektet Göta Ark.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 120 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 80 mnkr. Till detta kommer den beräknade inkomsten från Göta ark på 15 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,3	0,0	-4,3	0,0	0,0	-116,1	-121,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,8	2,8
Nettoutgift (-) /- inkomst	-1,3	0,0	-4,3	0,0	0,0	-113,4	-118,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	77,6	0,0	77,6

Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för 2009. Investeringsutgifterna åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -5,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,2	år 2015
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	76,5	0,0	0,0	totalt 76,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	76,5	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,1 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 8 mnkr år 2015 och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Eftersom bidraget till Banverket avseende överdäckningen är fastlagt i avtalet är osäkerheten för den största andelen av stadens utgifter obefintlig. När det gäller anläggandet av parken finns det givetvis viss risk för fördyringar. Detsamma gäller åtgärderna som föranleds av exploateringen i Johan Helmich Romans Park. De senare omfattas dock inte av detta genomförandebeslut. Sammantaget är dock osäkerheterna på utgiftssidan små.

När det gäller intäktssidan är osäkerheterna större. Eftersom projektet i Johan Helmich Romans Park får en nystart i och med den nya markanvisningen till Einar Mattsson är det svårt att bedöma omfattningen av exploateringen. De antaganden som ligger till grund för kalkylen bedöms dock som rimliga.

En större osäkerhet i sammanhanget är markpriset. I dagsläget är bostadsmarkna-

den osäker och det är mycket svårt att förutsäga nivån på markvärden vid tidpunkten, förmodligen 2011, när avtal ska tecknas med Einar Mattson. Den ovan beskrivna modellen, där staden har rätt att skjuta på exploateringen om markvärdena är för låga, innebär dock att staden kan hantera denna osäkerhet. Den nivå på markvärdet som ligger till grund för nuvärdeskalkylen ligger väsentligt under de försäljningsnivåer som rådde innan den ekonomiska nedgången. Detta innebär att projektets ekonomi kan förbättras avsevärt om bostadsmarknaden återhämtar sig, samtidigt som det finns en risk för att den försämras om den ekonomiska krisen fördjupas.

Det finns även en osäkerhet angående finansieringen från utvecklingen av Göta Ark. Detaljplanearbete pågår och planen ska gå ut på samråd under våren. Detta innebär att det kan bli förändringar avseende nya byggrätter jämfört med det underlag kalkylen grundas på. Vidare är förhandlingen avseende nivåerna för de utökade avgäldsgrundade ytorna är inte slutförd, vilket innebär att det finns samma typ av osäkerheter som beskrivits ovan. Samtidigt har dock inkomsten reducerats betydligt från det positiva överskott som visades i nuvärdeskalkylen till inriktningsbeslutet, våren 2008, avseende det projektet. Kontoret bedömer därför att bidraget är rimligt. När det gäller detta projekt finns det ytterligare en risk i och med att det endast är tomträttsinnehavaren som kan genomföra det. Skulle denna välja att inte genomföra projektet kommer inkomsten att utgå.

Resultatet av nuvärdeskalkylen pekar på ett underskott om ca 10 mnkr, inklusive avgäldsunderlaget från Göta Ark. Detta kan förbytas i ett överskott om fastighetsmarknaden återhämtar sig de två kommande åren på samma sätt som underskottet kan öka om den ekonomiska krisen fördjupas. Överslagsvis medför en ökning/minskning av markvärdet med 1000 kr/kvm ett tillskott/avdrag på 7-8 mnkr.

Ett "worst case-scenario", där projektet Göta Ark inte genomförs och bostadsmarknaden är fortsatt svag kan ge ett underskott för staden på ca 30 mnkr. Risk för större underskott föreligger inte i och med att staden kan skjuta på exploateringen av Johan Helmich Romans Park om bostadsmarknaden är alltför svag.

Slutsats-ekonomi

Projektet, inklusive Göta Ark beräknas enligt nuvärdekalkylen ge ett ekonomiskt underskott för staden på 10 mnkr, motsvarande ca 90 000 kr per ekvivalent lägenhet. Kontoret anser att underskottet är acceptabelt, eftersom nyttan av överdäckningen kommer hela staden tillgodo och inte endast de nyproducerade bostäderna.

Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för 2009. Investeringsutgifterna åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Utöver de projektekonomiska riskerna ser kontoret inga stora risker i projektet. Grundläggningsförhållanden för bostadsprojektet i Johan Helmich Romans Park är komplicerade, men tidigare utförda studier visar att de går att hantera.

Om kommunfullmäktige inte godkänner genomförandet ska staden ersätta Ban-

verket för nedlagda kostnader fram till den tidpunkten, dock högst 15 mnkr. Bakgrunden till detta åtagande är att Banverket, för att hålla Citybanans tidplan, måste jobba vidare med projektering och entreprenadupphandling under tidsperioden mellan exploateringsnämndens och kommunfullmäktiges beslut.

Övriga konsekvenser av projektet

Övriga konsekvenser har beskrivits i tidigare tjänsteutlåtanden. Sammanfattningsvis kan sägas att miljön i Fatbursparken kommer att förbättras genom att buller och partikelemissioner minskas. Den totala grönytan i Fatbursparken kommer att öka med ca 1000 kvm.

Samråd och information till andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontoret är delaktigt i projektet och är positivt till såväl överdäckningen som de planerade bostäderna.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har kontakt tagits även med stadsledningskontoret.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att de fördelar som kan åstadkommas genom överdäckningen är avsevärda. Fatbursparken, som är den enda större centrala parken på Södermalm, kommer att förbättras vad avser både omfattning samt vistelsevärden. Mariagårdstjärnan integreras med Fatbursparken samtidigt som buller och partikelemissioner försvinner.

Den enda realistiska möjligheten att genomföra överdäckningen är i samband med byggandet av Citybanan. Att göra detta vid ett senare tillfälle skulle bli både praktiskt svårt samt dyrare, då konstruktionerna inte kommer att vara anpassade för en överdäckning samtidigt som den skulle behöva genomföras med beaktande av trafiken på Citybanan och stambanan. Banverket ska handla upp entreprenaden för den aktuella delen av Citybanan i mars, varför beslut om överdäckningen måste tas nu.

Exploateringen i Johan Helmich Romans Park beräknas ge ca 75 nya lägenheter, vilket bidrar till kontorets mål att markanvisa 15 000 lägenheter under mandatperioden.

Den ekonomiska kalkylen visar på ett underskott för staden på drygt 10 mnkr. Denna bedömning är behäftad med osäkerheter på framför allt intäktssidan beroende på det mycket oklara marknadsläget på bostadsmarknaden. Stadens ekonomiska resultat kan både förbättras eller försämrats beroende främst på hur bostadsmarknaden ser ut när avtal ska skrivas med byggherren om ca två år. Kontoret bedömer ett möjligt sämsta utfall till ett underskott på ca 30 mnkr för staden. Kontoret anser att denna risk är värd att ta då en förbättrad Fatburspark kommer att ge stora mervärden för både närboende, övriga stockholmare och besökande.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagt samordningsavtal avseende överdäckning av järnvägen nordost om Södra Station, Mariagårdstjärnan, mellan staden och Banverket.

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner genomförandet av överdäck-

ningen omfattande investeringsutgifter om 105 mnkr, inklusive parkåtgärderna samt föreslår att kommunfullmäktige gör detsamma.

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Einar Mattsson AB.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 25 mars 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret är positiv till överdäckningen av järnvägen i Mariagårdstjärpan/Fatbursparken. Överdäckningen kommer att integrera Mariagårdstjärpan med Fatbursparken och göra en av Södermalms parker större i sin omfattning, vilket bör öka värdet för de som vistas i den. Vidare har projektet ur miljösynpunkt positiva effekter då buller och partikelemissioner minskar. Projektet ligger även lämpligt i tiden då överdäckningen görs i samband med byggandet av Citybanan. Projektet bidrar även till kommunfullmäktiges mål om 15 000 nya lägenheter under innevarande mandatperiod.

Den ekonomiska kalkylen visar på ett underskott för staden på drygt 10 miljoner kronor. Den slutliga kostnaden för staden är dock i dagsläget svår att fastställa. Stadsledningskontoret anser därför att exploateringsnämnden måste fortsätta arbetet med att minska utgifterna och söka ytterligare intäkter för att generera ett överskott. Detta är särskilt viktigt då de beräknade intäkterna är osäkra till följd av den instabila bostadsmarkanden. Exploateringsnämnden bör bland annat undersöka om byggrätten i Johan Helmich Romans Park kan utökas.

Stadsledningskontoret föreslår att fastställt bidrag till Banverket om 78,5 miljoner kronor avseende överdäckningen finansieras genom att ta i anspråk av staden avsatta medel från tidigare bokslut för infrastrukturåtgärder. Investeringsutgifter till följd av parkanläggningen ska finansieras inom exploateringsnämndens investeringsplan för år 2009. Finansiering för kommande år får beaktas i samband med budget för 2010.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att godkänna genomförandet av överdäckningen omfattande investeringsutgifter om 105 miljoner kronor. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för projektets genomförande.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av som ledamot tjänstgörande ersättaren Torkel Tigerschiöld (MP) enligt följande

1. Förslaget återremitteras.
2. Därutöver anføres följande:

Miljöpartiet har avstyrkt detaljplanen i stadsbyggnadsnämnden och tillstyrker då inte heller genomförandebeslut och markanvisning.

Vi är positiva till en överdäckning men menar att man bör hitta alternativa finansieringslösningar. Johan Helmich Romans park är inte stor, men dock en park som också är en känslig miljö. Dessutom har Södermalm ont om parkytor. Arbetet med Citybanan kommer att pågå i mer än fem år, under den tiden kommer Mariatäppan och delar av Fatbursparken vara uppgrävd och kringboende bli störda av arbetet samt många tunga transporter. Det kan tyckas att det minsta man kan begära från befolkningens sida är att situationen efter arbetet åtminstone blir bättre, att Fatbursparken där Johan Helmich Romans park är en del av helheten blir en vackrare och lugnare park efter alla störningar. Att det verkligen blir så framgår inte av ärendet.

Grönkompensationsåtgärder ska i ett tidigt planskede bedömas och i efterföljande process preciseras. Tyvärr kan inte denna grönkompensationsbedömning avläsas i redovisningen.