

Utlåtande 2005: RIII (Dnr 302-4813/2004)

**Investeringar rörande stadsutvecklingsområdet
Årstadal i Liljeholmen. Genomförandebeslut
Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförandet av exploatering inom Årstadal omfattande investeringsutgifter om 348,4 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna och inkomsterna för år 2005-2007 får rymmas inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2005 med inriktning för åren 2006 och 2007.
3. Finansiering av investeringsutgifter för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
4. Finansiering av drift- inklusive kapitaltjänstkostnader för gatu- och fastighetsnämnden och Liljeholmens stadsdelsnämnd får beaktas vid upprättandet av gatu- och fastighetsnämndens respektive stadsdelsnämndens budgetar.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngrén anför följande.

Ärendet

I Liljeholmen sker de närmaste åren en omfattande stadsdelsförnyelse, varav de största förändringarna planeras inom det tidigare industriområdet Årstadal. Där planeras byggas ca 3 500 lägenheter och 55 000 m² kontor. Därav beräknas antalet bostäder som påbörjas under åren 2003-2006 uppgå till 1 244 st., vilket är ca 6 procent av 20 K-programmet. Den helt dominerande markägaren i Årstadal är JM AB, som köpt stor del av området från Vin & Sprit AB för

bostadsexploatering. Utöver bostäder bygger JM AB om kajanläggningar och anlägger ett nytt gatusystem på sin del av området.

Staden ska enligt upprättade exploateringsavtal bygga ut gatunätet och park/torg inom stadens fastigheter. Staden avser dessutom göra erforderliga ombyggnader på Södertäljevägen för att förbättra tillfarten till Årstadal och på sikt skapa en bättre stadsmiljö.

Gatu- och fastighetsnämnden har den 23 november 2004 för sin del godkänt genomförandet av exploatering inom Årstadal omfattande investeringsutgifter om 330 mnkr samt föreslagit att kommunfullmäktige godkänner genomförandet.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Utifrån förutsättningarna har stadsledningskontoret upprättat en exploateringskalkyl i samråd med gatu- och fastighetskontoret. Där redovisas ett nettovärde för stadens investeringar om -138 mnkr. Nuvärdet per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till -34 tkr.

I detta ärende har studerats möjligheter att begränsa kostnaderna för anläggandet av gatunätet men utan att finna någon bra alternativ lösning. I ärendet har även belysts risker och osäkerhetsfaktorer för investeringsprojektet. Ändrade tekniska, tidsmässiga och ekonomiska förutsättningar kan påverka det ekonomiska resultatet men överslagsberäkningar visar att detta inte torde få så stor omfattning att det är av väsentlig betydelse för genomförandebeslutet.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Årstadal är en viktig etapp i stadsomvandlingen av Liljeholmen och att det ger ett betydande tillskott i bostadsbyggandet i staden. Stadsledningskontoret bedömer att det ekonomiska resultatet får anses som acceptabelt. Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Årstadal är ett värdefullt tillskott i bostadsbyggandet och tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att investeringen får genomföras på sätt som framgår i detta ärende.

Investeringsutgifterna förutsätts finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens beslutade och kommande investeringsplaner. Driftkonsekvenserna förutsätts inrymmas i kommande budgetramar för gatu- och fastighetsnämnden respektive Liljeholmens stadsdelsnämnd.

I kommunfullmäktiges genomförandebeslut för Årstadal bör enligt stadsledningskontoret även inkluderas nybyggnad av park och en ny gångväg samt ombyggnad av delar av Sjöviksbacken för totalt 19 mnkr, som tidigare beslutats av gatu- och fastighetsnämnden.

Mina synpunkter

Årstadal är ett av de områden i staden som är under snabbast utveckling. Ett nytt bostadsområde är på väg att växa fram med goda kommunikationer samt närhet till både arbetsplatser och natur. Genom nybyggnationen av bostäder ges också allmänheten tillträde till vattnet och kajen.

Eftersom områdets karaktär nu håller på att ta form är det extra viktigt att staden påverkar det i en positiv riktning. Årstadal är en av de större samlade nybyggnationerna i Stockholms stad och kommer att omfatta tusentals nya lägenheter. Eftersom det nya bostadsområdet är så stort förses det redan från början med offentlig service, förskolor och skola. Även vad gäller tillgänglighetsfrågor kommer erfarenheter från tidigare stadsutvecklingsområden, bland annat Hammarby Sjöstad, att tas till vara.

Bristen på bostäder är ett av de största problemen för Stockholm idag. Staden har, på en förhållandevis kort tid, gått från en situation av bostadsöverskott och tomma lägenheter till bostadsbrist. Problemet är inte heller endast att det finns ett för litet faktiskt antal lägenheter. Bostadssituationen är ofrånkomligen värst för den som inte kan betala miljontals kronor för att köpa en bostad. Därför anser jag att det är mycket positivt att den nuvarande majoriteten sett till att det blir en betydande andel hyresrätter även i centralt belägna områden såsom Årstadal, samt att dessa byggs redan i ett tidigt skede av stadsutvecklingen.

Jag delar gatu- och fastighetsnämndens och stadsledningskontorets uppfattning att genomförandebeslutet för Årstadal är ett viktigt beslut för att råda bot på bostadsbristen i staden. Inom de närmaste två åren kan över 1 000 lägenheter påbörjas och totalt planeras för ca 3 500 bostäder i området. Därmed utgör området även ett stort steg närmare målet om 20 000 nya lägenheter under mandatperioden.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförandet av exploatering inom Årstadal omfattande investeringsutgifter om 348,4 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna och inkomsterna för år 2005-2007 får rymmas inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2005 med inriktning för åren 2006 och 2007.
3. Finansiering av investeringsutgifter för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.

4. Finansiering av drift- inklusive kapitaltjänstkostnader för gatu- och fastighetsnämnden och Liljeholmens stadsdelsnämnd får beaktas vid upprättandet av gatu- och fastighetsnämndens respektive stadsdelsnämndens budgetar.

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 23 november 2004 att

1. För sin del godkänna genomförandet av exploatering inom Årstadal omfattande investeringsutgifter om 330 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet.
2. Ge kontoret i uppdrag att genomföra projektet under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande.
3. Godkänna att kontoret inom ramen 5 mnkr upphandlar projektering av delar av gatunätet i Årstadal innan kommunfullmäktiges beslut i detta ärende.

Nämnden anförde därutöver följande.

Kontoret bör återkomma med en redovisning av hur grönstråket mellan Årstaskogen och Vinterviken kan förbättras med anledning av att detta är utpekad i översiktsplanen.

Reservation anfördes av *Sten Nordin m.fl.* (m) och *Ulf Fridebäck m.fl.* (fp) till förmån för sitt förslag till beslut, att endast bifalla de tre beslutssatserna.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 2 november 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Stadsutvecklingsområdet Årstadal i Liljeholmen håller på att genomgå en total omvandling från industriområde till en attraktiv stadsdel för både boende och arbetande. Under de första åren av utbyggnaden har den stora privata markägaren, JM AB, byggt om kajanläggningar och byggt ut ett nytt gatusystem på sin mark. Detta har skett via överenskommelser i exploateringsavtal. I ett intentionsavtal mellan staden och JM, godkänt av gatu- och fastighetsnämnden 26 september 2000, finns en överenskommelse om att staden bygger ut gatunätet inom stadens fastigheter samt det torg som ska bli ett nav i övergångszonen mellan de nya bostäderna och arbetsplatsområdet Marievik samt de ombyggnader som behövs på Södertäljevägen. Efter det har ett program för utbyggnaden av stadens delar tagits fram med hjälp av konsulten Sweco/VBB.

Kommunfullmäktige har godkänt två markförvärv, dels del av fastigheten Sjövik 5 för 55 mnkr 2003-02-18, dels Sjövik 7 och 8 för 88 mnkr 2003-03-11. Del av Sjövik 5 (Lagbasen 1) har upplåtits med tomträtt till AB Familjebostäder och Sjövik 7 har sålts vidare till AB Stockholmshem. Sjövik 8 kommer att upplåtas med tomträtt till SISAB för skoländamål. Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2003-04-22 ett genomföran-

debeslut avseende nybyggnad av park och en ny gångväg samt ombyggnad av delar av Sjöviksbacken för 19 mnkr. Ingen av dessa redan beslutade åtgärder finns medtagna i beskrivningar och kalkyler för detta genomförandebeslut.

Beskrivning av projektet

Gator och parker i Årstadal

För att den nya stadsdelen ska fungera krävs ett nytt gatusystem och nya torg på stadens mark. En bild där nybyggnadsåtgärderna är markerade finns på nästa sida. Utöver de markerade delarna ingår en ombyggnad av Sjöviksbacken söderut från den plats där den nyanläggs enligt ett tidigare genomförandebeslut och fram till Årstabergsvägen. I den delen handlar det om nya gång- och cykelbanor samt angöringsfickor och ny beläggning. Mindre ombyggnader av stadens gatunät i övrigt ingår även.

Hela området är i dagsläget drabbat av stora sättningsproblem. Detta har resulterat i att JM tvingats grundlägga hela det gatusystem som hittills är utbyggt på pålar. Stadens gatubyggnadsdelar måste grundläggas på samma sätt, vilket ger en hög kostnad per kvm gata. Det krävs även stora utfyllnader för att jämna ut marknivån nere i Årstadal och för att nå upp med den nya huvudgatan Sjöviksvägen till Södertäljevägen med godkända lutningar.

Ett program för det nya torget i området, benämnt Sjövikstorget, har tagits fram via parallella uppdrag. Det bästa förslaget har utvecklats ytterligare och nu finns ett program som ger förutsättningar för att torget ska bli stadsdelens nya "finrum". Med solbryggor ned mot Årstaviken, mindre upphöjda gräsplättar, möjlighet till både boulespel och vattenlek finns stora förutsättningar för ett trevligt torg. I samråd med stadens konstråd kommer även en konstnärlig utsmyckning att tas fram och inarbetas i programmet för torget. Ett mindre stadstorg kommer även att byggas i förlängningen av Fredsborgsgatan. Utbyggnad av en mindre bollplan och en äventyrslek i naturmarken ovanför och öster om den nya Sjöviksbacken inryms även i beslutet.

Ombyggnad av del av Södertäljevägen

En ombyggnad av korsningen mellan Södertäljevägen och Hägerstensvägen förbättrar möjligheterna för att trafiken till och från stadsdelen Årstadal i framtiden ska fungera på ett tillfredsställande sätt. En bild som illustrerar ny- och ombyggnaden av del av Södertäljevägen finns på nästa sida.

Redan tidigt i projektet visade det sig trafiktekniskt omöjligt att på sikt föra ut trafiken från området direkt in på Södertäljevägens huvudkörbanor i förlängningen av den nya Sjöviksvägen, mitt emot Liljeholmstorget. I stället är lösningen en dubbelriktad parallellgata längs Södertäljevägens östra sida, som kommer ut på Södertäljevägen vid korsningen med Hägerstensvägen, där en cirkulationsplats byggs. Detta har redovisats för gatu- och fastighetsnämnden i samband med att programmet för hela stadsutvecklingsområdet godkändes 26 september 2000. Ombyggnaden ger även en möjlighet för Stockholm Vatten att anlägga ett nytt reningsmagasin för trafikdagvatten, i den nya rondellen vid Hägerstensvägen. Genom att planskildhet kan åstadkommas för den

genomgående gång- och cykeltrafiken förbättras även trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Passagen genom cirkulationsplatsen ger trafiken genom Liljeholmen en lugnare rytm och dessutom får denna infart till staden ett trevligare utseende. Det blir också lättare att nå stadsdelarna Midsommarkransen och Aspudden för trafikanter som kommer Södertäljevägen söderifrån.

Överenskommelser om exploatering och övriga avtal

För att utbyggnadsdelen inom Årstadal ska byggas ut erfordras att bli följande avtal tecknas:

Överenskommelse om exploatering med Fabege, som bland annat omfattar rivning av en stor industri- och kontorsbyggnad och avveckling av befintliga verksamheter inom fastigheten Kalkbruket 1. Överenskommelsen föreslås även innehålla avtal om försäljning av kontorsmarken längs västra sidan av det nya Sjövikstorget samt en överenskommelse om att upplåta kvarvarande delar av Kalkbruket 1 med tomträtt för bostadsbyggande.

Exploateringsavtal med JM AB rörande två kvarter vid Sjövikstorget. Avtalet kommer bland annat att reglera kvarvarande gatubyggnad och ledningsomläggningar som det enligt intentionsavtal åligger JM att utföra samt marköverföringar mellan staden och bolaget.

Avtal med Stockholm Vatten AB och JM AB kring omläggningen av den stora dagvattenledningen som skär rakt genom området och måste läggas om innan övrig utbyggnad kan genomföras.

Staden och Fabege har under en längre tid förhandlat kring avvecklingen av industritomträtten Kalkbruket 1. Konkret har det medförts att Fabege har sagt upp sina hyresgäster och evakuerar byggnaden till sommaren 2005. Förhandlingarna kring försäljningen av marken har dock försenats till viss del beroende på förändringar i ägarstrukturen inom Fabege. Kontoret avser att redovisa överenskommelsen rörande Kalkbruket 1 för nämnden så snart ett färdigt förslag föreligger.

Ombyggnaden av del av Södertäljevägen kräver endast överenskommelser med ledningsägare inom området för ombyggnaden.

Genomförande och tidsplan

Då investeringen överstiger 100 mnkr skall kommunfullmäktige godkänna detta genomförandebeslut. I tiden närliggande beslut för gatu- och fastighetsnämnden gäller överenskommelse om exploatering och markförsäljning med Fabege och exploateringsavtal med JM. De stora investeringarna för staden beräknas påbörjas under 2005 för att sedan sträcka sig över en femårsperiod.

För att möjliggöra byggstart för ca 500 av lägenheterna i området under åren 2005-2006 krävs att projekteringen av gatunätet i Årstadalsdelen upphandlas strax efter årsskiftet 2004/2005. Kontoret önskar därför få nämndens godkännande för att genomföra detta innan ärendet om genomförandebeslut behandlats av kommunfullmäktige.

Denna upphandling bedöms hamna kring 5 mnkr och kan då genomföras av kontoret på delegation.

Konsekvenser av projektet

Tillfälliga störningar

Ombyggnaden av Södertäljvägens korsning med Hägerstenvägen är ett komplicerat projekt som bl a innehåller flera tillfälliga trafikomläggningar. Utbyggnaden av gatorna och parken i Årstadal kommer förhoppningsvis att gå att genomföra utan alltför stora olägenheter eftersom dessa delar går att stänga av under utbyggnadstiden. Framkomlighet för trafik och gående samt tillgängligheten kommer att beaktas.

Miljökonsekvenser

De nya bostäderna, kontoren och allmänna platserna byggs i huvudsak på redan ianspråktagen mark. Området är dessutom centralt beläget med goda allmänna kommunikationer.

Näringsliv i regionen

Utbyggnaden av Liljeholmen/Årstadal skapar ett stort antal arbetstillfällen. De kontorsytor som tillskapas hjälper dessutom till att utveckla det redan så framgångsrika arbetsplatsområdet Marievik.

Tillgänglighet

Ett stort problem vid planeringen av Årstadal har varit höjdskillnaden mellan området nere vid Årstaviken och Södertäljevägsnivån. På sina ställen är den ca 10 meter. Hela planeringen av utbyggnaden av det nya gatunätet i stadsdelen har styrts av tillgänglighetsaspekter. Den nya huvudgatan, Sjöviksvägen, görs med stora uppfyllnader för att den ska klara stadens krav på högsta lutningar, vilket medför stora kostnader för staden. På enstaka ställen gör terrängen att det är omöjligt att lösa tillgänglighetsfrågan för rullstolsburna. Där har målet med planeringen varit att de omvägar som rörelsehindrade måste ta ska vara så korta som möjligt. Vid framtagandet av planer för gatu- och parkanläggningar finns en fortlöpande mötesserie med deltagare från stadsdelsnämndens lokala handikappråd, gatu- och fastighetskontoret samt JM AB.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning	-15
Anläggning gatumark/park, Årstadal (inkl oförutsett)	-135

Anläggning gatumark, Södertäljevägen (inkl oförutsett)	-115
Övrigt	-15
Summa utgifter	-280
Inkomster	
Markförsäljning och avgäldsunderlag	250
Summa inkomster	250
Sammanställning	
Resultat	-30
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹ (tkr)	-10
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet(tkr)	72
Exploateringsgrad	1,89

¹ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Genomförandebeslutet omfattar investeringsutgifter om 280 mnkr (2004 års prisnivå), varav ca 16 mnkr är upparbetat tom 2003. De stora utgifterna är framförallt nybyggnad av gator, ombyggnad av del av Södertäljevägen, en ny stadsdelspark, kallad Sjövikstorget, vid Årstaviken samt vissa ledningsomläggningar. Utgifter för iordningställande av kvartersmarken före exploatering ingår under rubriken övrigt.

Totalt är det ca 3500 lägenheter som är beroende av att infrastrukturen byggs ut. Ca 1000 av dessa är belägna på stadens mark, varav inkomster från ca 600 av dessa är med i detta ärende. Det kommer även att uppföras ca 50 000 kvm kontor på stadens mark längs västra sidan av det nya Sjövikstorget. Förhandlingar pågår bl a rörande försäljning av denna mark. De exakta inkomsterna från markförsäljningar och avgäldsunderlag kan i detta läge endast uppskattas. En grov uppskattning av intäktssidan visar dock att det är möjligt att projektet endast går med en mindre förlust för staden (ca 10 000 kr/lgh).

I föreliggande genomförandebeslut finns inte den totala ombyggnaden av Södertäljevägen medtagen. Den avses inte genomföras förrän man samtidigt kan börja exploatera den planerade kontorsutbyggnaden längs Södertäljevägen.

Marken för kontor föreslås försäljas medan marken för bostäder föreslås upplåtas med tomträtt. Inkomsterna kan i detta läge endast uppskattas. Den siffra som redovisas är en sammanslagen uppskattning av framtida försäljningsintäkter och avgäldsunderlag inom exploateringsområdet. De kvarter som ingår på stadens mark är Kalkbruket 1, Marievik 13 och 14, Sjövik 4, kv Packrummet samt ca 200 lägenheter på mark som idag är allmän plats.

Med tanke på hur stort utbyggnadsområde det handlar om bedöms det ekonomiska utfallet som rimligt. En förklaring till de relativt sett låga markanläggningsutgifterna per ekvivalent lägenhet är att JM genom exploateringsavtal bygger ut infrastrukturen på sin mark. Därefter slås stadens anläggningsutgifter ut på alla ingående lägenheter i projektet, dvs inkl de lägenheter JM bygger på egen mark.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 330 mnkr i löpande prisnivå. Eftersom en förhandling pågår kring försäljningen av mark för kontor kan den siffran inte redovisas i detta skede. Utfallet för investeringssidan över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2003	2004	2005	2006	2007	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-16	-6	-15	-29	-62	-202	-330
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /- inkomst	-16	-6	-15	-29	-62	-202	-330
Försäljningsinkomst							

Stadens utgifter för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget. Investeringsmedel finns upptagna i nämndens budget för 2004 och förslag till budget 2005 med inriktning för 2006-2007.

Driftbudget

Påverkan på drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde är till viss del svåra att överskåda. Projektet medför att gamla svårskötta gator med stora sättningsproblem ersätts av nya stabila gator i andra lägen. En nettoberäkning av de tillkommande ytorna för gator och torg visar en ökning på ca 50 000 kvm, vilket bedöms leda till ökade kostnader inom gatu- och fastighetsnämndens område med ca 1,24 mnkr/år. Tillkommande anläggning är främst en del konstbyggnader som tillskapas vid Södertäljevägen samt en ny kaj som medför en ökad driftkostnad. Vissa äldre konstbyggnader försvinner dock. Intäkter i form av tomträttsavgälder ökar då nyupplåtelse sker. Denna intäkt är idag osäker eftersom den slutliga omfattningen inte är klar.

Stadsdelsnämndens drift och underhållskostnad bedöms påverkas med 1,3 mnkr/år. Ökade kostnader uppstår framförallt för städning då de allmänt tillgängliga ytorna ökar i storlek.

Kostnad/intäkt per år	Mnkr
Kapitalkostnad	-25,3
-ränta (-)	-15,8
-avskrivning (-)	-9,5
Tomträttsavgäld	---

Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektet är stort och komplicerat och osäkerheter finns bl a i tidsplanen. Den är starkt beroende av en komplicerade omläggning av en stor dagvattenledning genom området. Även eventuella överklaganden av en detaljplan kan äventyra tidsplanen. Överklaganden som leder till förseningar eller komplikationer av teknisk natur påverkar investerings-budgeten med framflyttade kostnader. Överenskommelsen om exploatering och markförsäljning med befintlig tomträttsinnehavare kan även dra ut på tiden. Den långa genomförandetiden gör att allmänna kostnadsförändringar på marknaden för anläggningsarbeten är en risk. Eventuella extraordinära kostnader för marksanering är även en osäkerhet i kostnadsbedömningen.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret är positiv till projektet eftersom utvecklingen av Årstadal/Liljeholmen är projekt som staden prioriterat ända sedan området utpekades som utvecklingsområde i samband med att förslaget till översiktsplan 96 togs fram. Att åstadkomma ett attraktivt bostads- och arbetsplatsområde i Liljeholmen är även en viktig del av söderortsvisionen. Att åstadkomma en ny cirkulationsplats i korsningen mellan Södertäljevägen och Hägerstenvägen ger som tidigare nämnts fördelar för trafikanter till och från Årstadal och för oskyddade trafikanter längs Södertäljevägen. Genom att trafiken lugnas ned vid passagen genom cirkulationsplatsen får trafiken genom Liljeholmen en lugnare rytm och dessutom får denna infart till staden ett trevligare utseende.

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner genomförandet av exploatering inom Årstadal och del av Södertäljevägen omfattande investeringsutgifter om 330 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

I en framtid avses resterande delar av Södertäljevägen byggas om till stadsgata. Detta bör dock samordnas med ett uppförande av ny kontorsbebyggelse längs med vägen. Denna ombyggnad bedöms inte vara aktuell de närmaste åren eftersom trycket på att bygga nya kontor inte är tillräckligt stort för att staden ska kunna sälja mark för finansieringen av den delen av projektet. En kostnadsbedömning av den framtida ombyggnaden av de resterande delarna av Södertäljevägen pekar mot en kostnad i storleksordningen 300 mnkr.

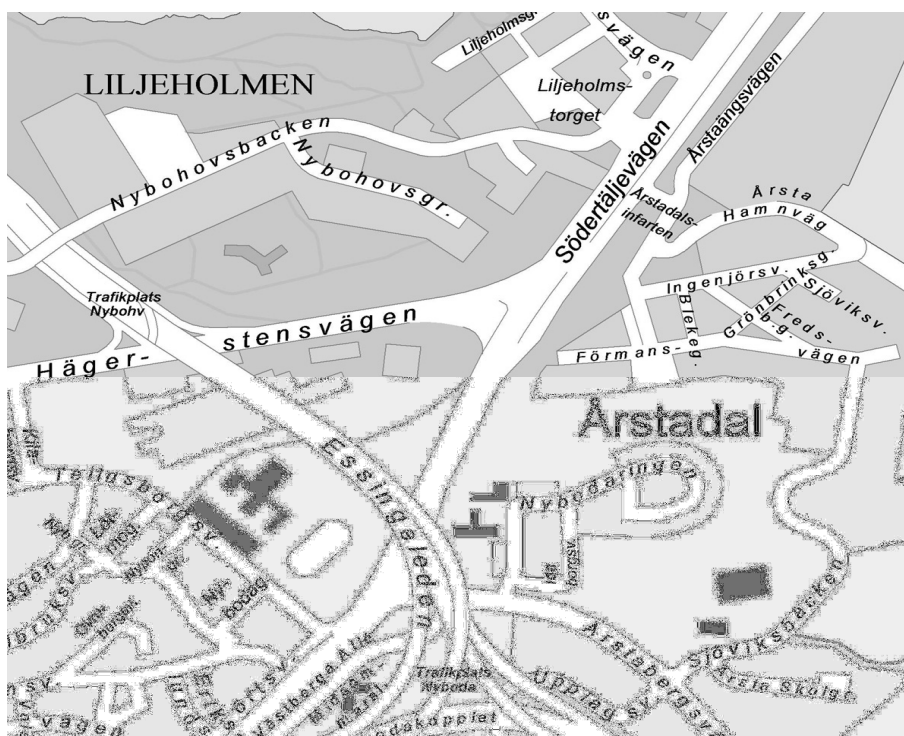
REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 7 mars 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

I Liljeholmen sker de närmaste åren en omfattande stadsdelsförnyelse, varav de största förändringarna inom det tidigare industriområdet Årstadal. Där planeras byggas ca 3500 lägenheter, varav ca 750 på stadens mark och ca 400 på mark som ägs av stadens bolag. Några bostadsfastigheter är redan byggda och antalet lägenheter som påbörjas under åren 2003-2006 (och ingår i 20 K-programmet) beräknas uppgå till 1 244. I området planeras också uppföras 55 000 m² kontor.



Den helt dominerande markägaren i Årstadal är JM AB, som köpt stor del av området från Vin & Sprit AB för bostadsexploatering, och på den delen bygger om kajanläggningar och ett nytt gatusystem. Detta sker via överenskommelser i exploateringsavtal och enligt efter hand fastställda detaljplaner. I ett intentionsavtal mellan staden och

JM, godkänt av GFN den 26 september 2000, anges att staden ska bygga ut gatunätet och park/torg inom stadens fastigheter. Staden avser dessutom göra erforderliga ombyggnader på Södertäljevägen för att förbättra tillfarten till Årstadal och på sikt skapa en bättre stadsmiljö.

Utvecklingen av Årstadalsområdet följer tankarna i översiktsplan för Stockholms stad som antogs den 4 oktober 1999. Därefter har skett ett programsamråd (år 2000) men för utbyggnaden av Årstadal har aldrig fattats något inriktningsbeslut enligt stadens principer för styrning och uppföljning av investeringar (år 1999).

Kommunfullmäktige har dock år 2003 godkänt vissa köp och försäljningar av fastigheter (Sjövik 5, 7 och 8) inom området. Härutöver har GFN (år 2003) godkänt genomförandebeslut avseende nybyggnad av park och en ny gångväg samt ombyggnad av delar av Sjöviksbacken för totalt 19 mnkr. Nämnden har dessutom den 23 november 2004 godkänt upphandling av projektering av delar av gatunätet i Årstadal, inom ramen 5 mnkr.

I samband med stadsomvandlingen förändras fastighetsindelningen och flera fastigheter byter namn. De nya fastighetsbeteckningarna framgår av *bilaga 1* (förutom för de södra delarna av området vid Sjöviksbackens övre del).

Ärendet

Inför ärendets behandling i GFN beslut har gatu- och fastighetskontoret upprättat ett beslutsunderlag för investeringsutgifter om 330 mnkr i löpande prisnivå. Därvid har ej medtagits redan beslutade åtgärder om köp och försäljning av Sjövik 5, 7 och 8 respektive nybyggnad av park och ny gångväg samt ombyggnad av delar av Sjöviksbacken. I den exploateringskalkyl som redovisas i gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande anges det ekonomiska resultatet till – 10 tkr/ekvivalent lägenhet. Beloppet ingår i en exploateringskalkyl med investeringsutgifter i fast prisnivå om 280 mnkr. Där har beaktats intäkter från tomträttsavgälder men inte årliga driftkostnader.

I ärendet framgår att det krävs ett nytt gatusystem för att den nya stadsdelen ska fungera. I stadens åtaganden ingår att bygga nya gator, inklusive flyttning av en dagvattenledning, på den mark som staden äger. Dessutom ingår ombyggnad av Sjöviksbackens övre södra del samt anläggande av Sjövikstorget, Fredsborgsparken och några andra mindre öppna platser (se *bilaga 2*).

För att trafiken till och från Årstadal ska fungera på ett tillfredsställande sätt planeras anläggas en dubbelriktad parallellgata längs Södertäljevägen som kommer ut vid korsningen mellan Södertäljevägen och Hägerstenvägen, där en cirkulationsplats avses byggas (se *bilaga 3*). I en framtid (ingår ej i genomförandebeslutet) avses Södertäljevägen byggas om till stadsgata för att minska dess barriäreffekter. De investeringar som då kan bli aktuella uppskattas till ca 300 mnkr och de beräknas kunna finansieras av markförsäljning av nytillkommande kontorsbebyggelse.

I ärendet framgår vidare att det saknas avtal och överenskommelser om kvarteret Kalkbruket, vilka behöver tecknas innan gatusystemet i Årstadal kan byggas ut. Befintlig byggnad avses rivas och marken uppdelas i två fastigheter, varav en del (Marie-

vik B och C) är föremål för förhandlingar mellan staden och Fabege beträffande försäljning till företaget för uppförande av kontor.

Vissa av stadens anläggningsarbeten (Fredsborgsparken) har redan genomförts. De stora investeringarna beräknas påbörjas 2005 och sedan sträcka sig över en femårsperiod.

I ärendet belyses även konsekvenser för miljön, trafikstörningar under byggnadstiden m.m. samt beskrivs risker och osäkerhetsfaktorer.

Stadsledningskontorets synpunkter

Initiativ, intentioner och beslut

I bostadsbyggnadsprocessen är det vanligt att staden förvärvar mark och upplåter den med tomträtt och/eller säljer marken vidare till olika intressenter. Årstadal är ett delvis annorlunda stadsutvecklingsprojekt eftersom det här är ett privat företag som gått in som dominerande markägare och tagit initiativ till exploateringen samt svarar för en betydande del av investeringarna i ny infrastruktur.

Även staden har köpt mark i Årstadal och medverkar på sin del i anläggandet av nytt gatusystem m.m. Av intentionsavtalet med JM framgår att det inte utställts några garantier från stadens sida om de åtgärder som staden avser utföras i området. Parterna har dock ett gemensamt intresse av att området bebyggs och att det får en fungerande infrastruktur.

Stadsutvecklingen i Årstadal har redovisats vid flera tillfällen i gatu- och fastighetsnämnden men något inriktningsbeslut har aldrig fattats. Stadsledningskontoret anser att så borde ha skett och att beslutsunderlaget skulle ha utformats enligt gällande anvisningar för investeringar av strategisk vikt. I det nu aktuella ärendet om genomförandebeslut beaktas dessa anvisningar. På stadsledningskontorets initiativ har ärendet kompletterats med en kassaflödesbaserad investeringskalkyl inklusive nuvärdesberäkning (se vidare nedan).

Projektets omfattning

De förvärv och försäljningar som staden gjort i Årstadal 2003 har delvis motiverats av fastighetspolitiska skäl (att trygga andelen hyresrättslägenheter i ett tidigt skede av utbyggnadstiden). Kommunfullmäktige har redan godkänt dessa åtgärder och de ingår ej i det nu förestående genomförandebeslutet.

Den försäljning av mark som nu är aktuell kan ses som ett sätt att finansiera stadens investeringar i området och den ingår därför i underlaget för genomförandebeslutet. Där bör enligt stadsledningskontorets uppfattning även ingå de gatu- och parkinvesteringar (för park, gångväg och del av Sjöviksbacken) om 19 mnkr som GFN redan beslutat, eftersom de är nödvändiga för stadsomvandlingen i området.

I beslutsunderlaget inräknas också tomträttsavgälder från fastigheterna Kalkbruket, Aromen, Sjövik 4 och Packrummet (de båda sistnämnda i områdets södra del som inte framgår av kartbilden i *bilaga 1*).

Alternativa lösningar

I ärendet från GFN framgår att stadens gatubyggnadsdelar får ”en hög kostnad per m² gata” samt att ”det krävs stora utfyllnader för att jämna ut marknivån nere i Årstadal och för att nå upp med den nya huvudgatan Sjöviksvägen till Södertäljevägen med godkända lutningar”. Stadsledningskontoret har samrått med gatu- och fastighetskontoret om möjligheter att minska kostnaderna genom alternativa lösningar men det har då inte framkommit något bättre alternativ.

Stora delar av Årstadalsområdet är beläget på sättningsbenägen lermark varför gatorna måste grundas på pålar, vilket medför höga kostnader. Redan genomförd byggnation i området har skett enligt beslutade detaljplaner och gatuutformningen är därmed i stort sett låst. Någon möjlighet till alternativ gatulösning i den nedre delen av Årstadal, till nämnvärda lägre kostnader, förefaller därför inte vara möjlig.

Flera alternativ för anslutning till Södertäljevägen har redan studerats och redovisats i program för stadsutvecklingsområde Årstadal (GFN 22 augusti 2000). En alternativ lösning med förlängning av Årstaängsvägen söderut och anslutning till Södertäljevägen vid Hägerstensvägen har framförts av stadsledningskontoret. Enligt gatu- och fastighetskontoret måste man även vid en sådan lösning göra stora gatuutfyllnader för att klara de stora nivåskillnaderna på denna sträcka. Dessutom skulle angöringen till eventuell kommande kontorsbebyggelse försämrats, jämfört med den planerade trafiklösningen med lokalgata utmed Södertäljevägen. Man skulle i en sådan lösning ej heller få de förbättrade förbindelser mellan Årstadal och Liljeholmen (över spårområdet) som eftersträvas i Liljeholmens stadsomvandling.

Ekonomiska konsekvenser

I stadens budget 2005 anges att beslutsunderlagen för investeringar fortsättningsvis ska kompletteras med tydligare kostnads-/intäktsanalyser som bl.a. redovisar investeringarnas nettonuvärde. Gatu- och fastighetskontoret har på stadsledningskontorets begäran tagit fram en sådan kalkyl.

De totala investeringsutgifterna, inklusive de av GFN beslutade arbetena om 19 mnkr (för park, gångväg och delar av Sjöviksbacken), uppgår till ca 348,4 mnkr. Därav har t.o.m. 2004 nedlagts ca 30 mnkr.

Inkomster från planerad försäljning av mark för kontorsbebyggelse uppskattas ligga i storleksordningen 100 mnkr. Tomträttsavgälder från bostadsrätts- och hyresrättslägenheter samt kommersiella upplåtelser beräknas inbringa ca 5 mnkr per år.

Driftkostnaderna beräknas för GFN:s del till ca 0,3 mnkr per år fr.o.m. 2009 och med 1,25 mnkr per år fr.o.m. 2015 samt för Liljeholmens stadsdelsnämnd till 1,3 mnkr per år. Kapitaltjänstkostnaderna beräknas uppgå till ca 25 mnkr per år fr.o.m. 2010.

Nettonuvärdet av utgifter/inkomster (inklusive driftkostnader och tomträttsavgälder) fr.o.m. 2005 beräknas uppgå till ca -138 mnkr. Utöver de nu aktuella investeringsutgifterna om 318,7 mnkr tillkommer redan nedlagda utgifter om 29,7 mkr.

Det framräknade nettonuvärdet motsvarar -34 tkr per ekvivalent lägenhet, vilket är betydligt högre än de -10 tkr per lägenhet som angivits av gatu- och fastighets-

kontoret. Som framgår ovan bygger beräkningarna på olika förutsättningar och gatu- och fastighetskontorets uppgift har framtagits utan någon nuvärdes-beräkning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande påvisas flera risker för att tidsplanen kan äventyras och att dessa kan påverka det ekonomiska resultatet. Stadsledningskontoret vill nedan illustrera hur resultatet påverkas om förutsättningarna för exploateringen ändras.

Problem med tekniska förutsättningar kan t.ex. uppkomma i form av extraordinära kostnader för marksanering. Komplicerad omläggning av en stor dagvattenledning kan komma att försenas och framflyttade kostnader kan då medföra fördyringar. Om investeringsutgifterna ökar med 10 % kommer det ovan redovisade nettonuvärdet -137 mnkr att öka till ca -165 mnkr, d.v.s. med drygt 20 %. Stadens kostnader i Årstadal får dock även i sådant läge anses vara relativt måttliga jämfört med i andra exploateringsområden.

Oklarheter i de ekonomiska förutsättningarna kan bl.a. vara osäkerheten om indexförändringar. Ifall kostnadsutvecklingen inom anläggningsmarknaden förändras med 1 % påverkas nettonuvärdet med ca 10 mnkr, vilket får anses vara av relativt liten betydelse i detta sammanhang.

Osäkerheten i tidsplanen kan bl.a. handla om att detaljplaner kan komma att överklagas och om att planerade försäljningar kan dra ut på tiden. Det kommer att bli nödvändigt att göra flera trafikomläggningar, bl.a. vid Södertäljevägsrondellen, men enligt gatu- och fastighetskontoret beräknas trafikföringen till, från och inom Årstadal kunna ordnas oavsett eventuella förseningar p.g.a. överklagad detaljplan, utdragna förhandlingar om försäljning m.m.

I detta komplicerade exploateringsprojekt finns många inblandade aktörer och det kan därför finnas risker för oklarheter i organisationen. Stadsledningskontoret anser att ansvarsfördelningen måste klargöras i varje del av utbyggnadsprocessen för att undvika missförstånd, så att tvistigheter inte uppstår om vem som skall se till att åtgärder vidtas och om vem som bär det ekonomiska ansvaret. Enligt gatu- och fastighetskontoret upprättas regelmässigt exploateringsavtal för varje del av ett exploateringsområde och man bedömer att detta ger en tillfredsställande tydlighet.

Samlad bedömning

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Årstadal är en viktig etapp i stadsomvandlingen av Liljeholmen och att det ger ett betydande tillskott i bostadsbyggandet i staden. Stadsledningskontoret bedömer att det ekonomiska resultatet får anses som acceptabelt. En viktig förklaring till de relativt sett låga markanläggningsutgifterna per lägenhet i Årstadal är att JM bygger ut infrastrukturen på sin mark.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Årstadal är ett värdefullt tillskott i bostadsbyggandet och tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att investeringen får genomföras på sätt som framgår i detta ärende. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att exploateringen finansieras i beslutad och kommande investeringspla-

ner för GFN och att driftkonsekvenserna kommer att inrymmas i kommande budgetramar för GFN respektive Liljeholmens stadsdelsnämnd.

Bilagor

1. Programhandling Årstadal, med kvartersnamn
2. Ombyggnadsarbeten i Årstadal som staden svarar för
3. Södertäljevägen Etapp 1, med ny cirkulationsplats vid Hägerstensvägen
4. Exploateringskalkyl (avseende aktuellt genomförandebeslut)