



Handläggare: Lars Fyrvald
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 263 61
e-mail: lars.fyrvald@gfk.stockholm.se

2004-11-02

Dnr: 97-512-2626

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Investeringar rörande stadsutvecklingsområdet Årstadal i
Liljeholmen. Genomförandebeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Årstadal omfattande investeringsutgifter om 330 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet.
2. Nämnden ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att genomföra projektet under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande.
3. Nämnden godkänner att gatu- och fastighetskontoret inom ramen 5 mnkr upphandlar projektering av delar av gatunätet i Årstadal innan kommunfullmäktiges beslut i detta ärende.

Eva Olsson
Tf

Ulf Rönnberg
Tf

SAMMANFATTNING

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 store private markägaren, JM AB, byggt ut ett nytt gatusystem på sin mark. Detta har skett via överenskommelser i exploateringsavtal. För att den nya stadsdelen ska fungera krävs även ett nytt gatusystem på stadens mark. En ombyggnad av korsningen mellan Södertäljevägen och Hägerstenvägen till

cikulationsplats förbättrar möjligheterna för att trafiken till och från stadsdelen Årstadal i en framtid ska fungera på ett tillfredsställande sätt. Den ombyggnaden ger även en möjlighet för Stockholm Vatten att anlägga ett nytt reningsmagasin för trafikdagvatten.

Genomförandebeslutet omfattar investeringsutgifter om 330 mnkr i löpande prisnivå. De stora utgifterna är framförallt nybyggnad av gator, ombyggnad av del av Södertäljevägen samt en ny stadsdelspark, kallad Sjövikstorget, vid Årstaviken. Totalt är det ca 3500 lägenheter som är beroende av att infrastrukturen byggs ut. Ca 1000 av dessa är belägna på stadens mark. Det kommer även att uppföras ca 50 000 kvm kontor på stadens mark längs västra sidan på det nya Sjövikstorget. De exakta inkomsterna från markförsäljningar och avgäldsunderlag kan i detta läge endast uppskattas. Förhandlingar pågår bl a rörande försäljning av marken för kontorshuset vid Sjövikstorget. En grov uppskattning av intäktssidan visar dock att det är möjligt att projektet går med endast mindre förlust för staden (ca 10 000 kr/lgh). I detta genomförandebeslut finns inte den totala ombyggnaden av Södertäljevägen medtagen. Den avses inte genomföras förrän man samtidigt kan börja exploatera den planerade kontorsutbyggnaden längs Södertäljevägen.

UTLÅTANDE

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 store private 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.

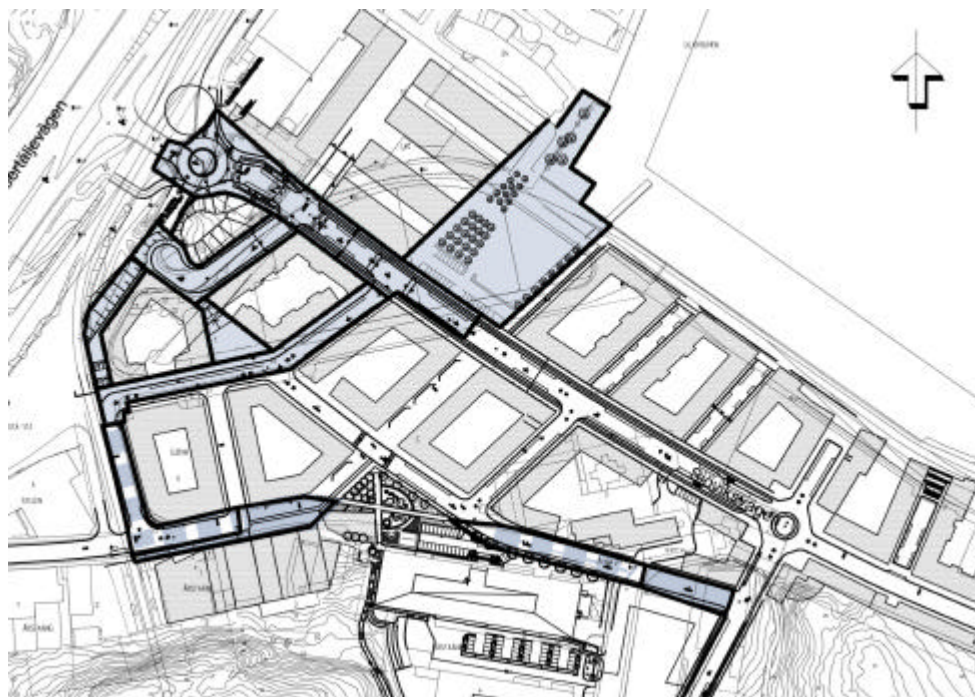
Kommunfullmäktige har godkänt två markförvärv, dels del av fastigheten Sjövik 5 för 55 mnkr 2003-02-18, dels Sjövik 7 och 8 för 88 mnkr 2003-03-11. Del av Sjövik 5 (Lagbasen 1) har upplåtits med tomträtt till AB Familjebostäder och Sjövik 7 har sålts vidare till AB Stockholmshem. Sjövik 8 kommer att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

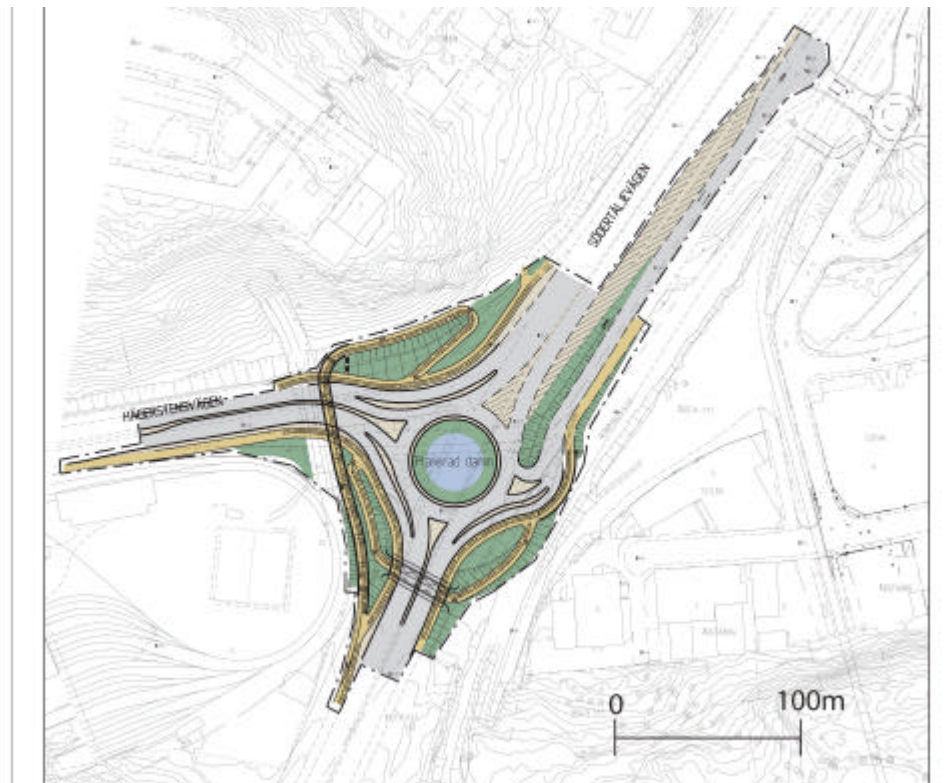


Hela området är i dagsläget drabbat av stora sättningsproblem. Detta har resulterat i att JM tvingats grundlägga hela det gatusystem som hittills är utbyggt på pålar. Stadens gatubyggnadsdelar måste grundläggas på samma sätt, vilket ger en hög kostnad per kvm gata. Det krävs även stora utfyllnader för 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 Fredsbergsgatan. 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 Faberge, 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 medfört 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 Södertäljevägens korsning med Hägerstensvägen 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 rörelsehindre 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

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 kvartermarken 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).

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

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 tomträtsavgälder 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
Tomträtsavgäld	---

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 investeringsbudgeten med framflyttade kostnader. Överenskommelsen om exploatering och markförsäljning med befintlig tomträtthavare 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 Hägerstensvägen 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.

SLUT