



Martin Bucht
Innerstad
Telefon: 08-508 263 82
martin.bucht@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-02-12

**Samordningsavtal avseende överdäckning av järnvägen
nordost om Södra Station, Mariagårdstäppan.
Genomförandebeslut.**

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten
Södermalm 7:78 m fl, Johan Helmich Romans Park, i
Södermalm till Einar Mattsson AB.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till bilagt samordningsavtal för överdäckning av järnvägen nordost om Södra Station, Mariagårdstäppan.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av överdäckningen inom Stiftelsen 1 m fl omfattande investeringsutgifter om 105 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktiges 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. Exploateringsnämnden 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.
5. Ärendet justeras omgående.

Krister Schultz

Stefan Eriksson



Sammanfattning

Projektet består av två delar, dels en överdäckning av den befintliga järnvägen i Mariagårstäppan/Fatbursparken, dels en bostadsexploatering i Johan Helmich Romans Park. Syftet med överdäckningen är att utöka Fatbursparken samt att eliminera buller och partikelemissioner från järnvägen. Exploateringen i Johan Helmich Romans Park ger ett tillskott på ca 75 nya lägenheter och avses bidra till finansieringen av överdäckningen. Överdäckningen kommer att vara genomförd 2015 och bostadsprojektet 2013.

Staden har tecknat avtal med Banverket avseende överdäckningen och förbinder sig därigenom att bidra till finansieringen med 78,5 mnkr. De totala utgifterna för staden uppgår till ca 120 mnkr och inkomsterna till 80 mnkr. Till detta tillkommer utökat avgäldsunderlag om 15 mnkr från ett intilliggande projekt, Göta Ark.

Kontakt har tagits med stadsledningskontoret.

Investeringskalkylen, inkluderande överdäckningen samt projekten i Johan Helmich Romas Park och Göta Ark, av de kommande utgifter och inkomster i löpande prisnivå, dvs. betalningsflödena som projektet medför, ger ett negativt nettonuvärde om 10 mnkr eller -90 000 kr/ekvivalent lägenhet.

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. Exploateringen i Johan Helmich Romans Park bidrar till kontorets mål att markanvisa 15 000 lägenheter under mandatperioden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden dels godkänner bilagt samordningsavtal avseende överdäckning av järnvägen nordost om Södra Station, Mariagårdstäppan, mellan staden och Banverket, dels godkänner genomförandet av överdäckningen omfattande investeringsutgifter om 105 mnkr, inklusive parkåtgärderna, dels ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Einar Mattsson AB.

Bakgrund

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

Målsättningen har varit att stadens bidrag till överdäckningen ska finansieras via exploateringsprojekt. Tidigare har två projekt redovisats, Johan Helmich Romans Park och Tantogården. Vid det justerade inriktningsbeslutet, som godkändes av exploateringsnämnden 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 ovannämnda 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 Mariagårdstälpan 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 lektyr. Banverket har redovisat att anläggningarna kommer att behöva underhållas ungefär vart fyrtionde 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

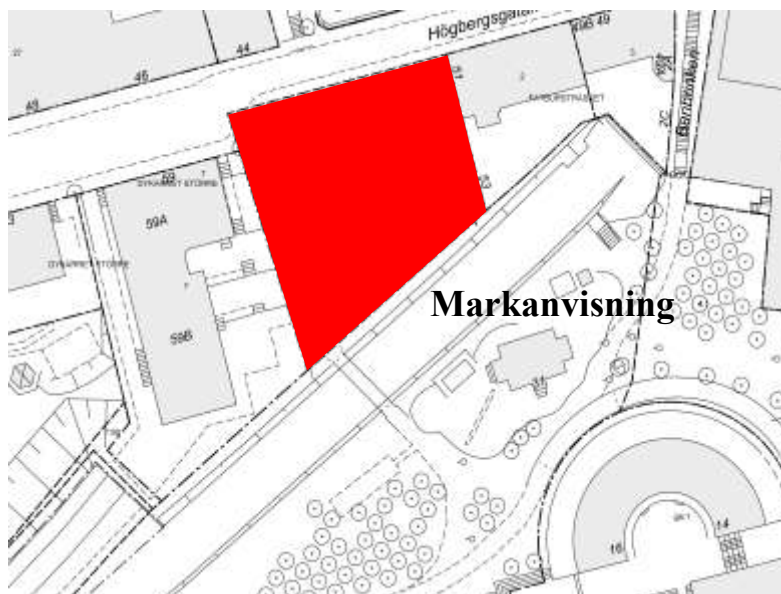
I programremissen redovisades två alternativa förslag. I det efterföljande planarbetet valdes ett förslag som innebär att två hus byggs på parken. Detta förslag innehåller ca 65 lägenheter och den totala ytan ljust BTA är ca 7000 kvm. Den uteblivna exploateringen i Tantogården har medfört ett betydande 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 Dykärret Större 7.

Exploaterings 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 etableringsområden.

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 överdäckningen 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 lägenhet¹, 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.

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

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 trafikenämnden	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 trafikenämndens 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 bostadsmarknaden 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 Banverket 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. Mariagårdstälpan 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, Mariagårdstäppan, mellan staden och Banverket.

Kontoret föreslår att nämnden för sin del godkänner genomförandet av överdäckningen 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.

Slut