

Handläggare
Lars Fyrvald
08-508 263 61**Till**
Exploateringsnämnden
2013 12 12

Exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom fastigheterna Sjövik 5, Årstaäng 4 och Årsta 1:1 i Liljeholmen med JM AB och Fastighets AB Sången. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheterna Årstaäng 4, Sjövik 5 och Årsta 1:1 omfattande investeringsutgifter om ca 13 mnkr och investeringsinkomster om ca 1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal och överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och JM AB respektive Fastighets AB Sången avseende fastigheterna Sjövik 5, Årstaäng 4 och Årsta1:1 i Liljeholmen enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz
Förvaltningschef**Gunnar Jensen**
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 61
Växel 08-508 276 00
lars.fyrvald@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret**Sara Lundén**
Enhetschef

Sammanfattning

Ett förslag till ny detaljplan har tagits fram för ett område vid Sjöviksbacken i Årstadal. Detaljplanen möjliggör totalt ca 420 nya lägenheter varav ca 200 kan uppföras inom en av JM ägd industrifastigheter och ca 220 inom en industritomträtt som innehas av Fastighets AB Sängen. Inom området planeras för totalt 10 nya förskoleavdelningar. Ett mindre torg tillskapas och vissa förstärkningsåtgärder görs i grönstruktur och ombyggda parkvägar. Ett exploateringsavtal tecknas med JM avseende delar av den f.d industrifastigheten Sjövik 5. Det reglerar vad bolaget bygger på sin mark samt återställningsarbeten på stadens mark. En överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse fullföljer och ersätter tidigare markanvisningsavtal rörande förändringen inom Årstaäng 4 från industri/kontor till bostäder och innehåller formerna för markens utbyggnad och ändringar i tomträttsavtal.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettovärde om 26 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13 mnkr och inkomsterna till ca 1 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 186 %.

Bakgrund till avtalen

JM AB köpte 1998 fastigheten Sjövik 5 av AB Vin & Sprit. Fastigheten omfattar en stor del av Årstadal. Den detaljplan som gällt för Sjövik 5 är från 1993 och innehåller kontorsbyggrätt i ca sex våningar. 1999-2000 togs ett programförslag fram för stadsutvecklingsområdet Årstadal/Liljeholmen. I samband med gatu- och fastighetsnämndens behandling av remissvaret på programförslaget den 26 september 2000 godkändes ett intentionsavtal mellan staden och JM AB. Intentionsavtalet redovisade bl a JM:s intentioner att ändra detaljplanerna för större delen av sina fastigheter inom området från kontor till bostäder samt principerna för parternas åtaganden vad gäller kostnaderna för anläggningar på allmän platsmark samt överföring av mark mellan parterna. Intentionsavtalet följs av exploateringsavtal för de olika detaljplaneområdena.

Fastighets AB Sängen är tomträttshavare till fastigheten Årstaäng 4 i Årstadal. Fastigheten får enligt gällande detaljplan användas för industriändamål. Den nordligaste byggnaden inom tomträtten har relativt nyligen byggts om till modern kontorsstandard och

avstyckats från fastigheten för att fortleva som kontorsbyggnad. Den får i den nya detaljplanen kontorsanvändning. Den sydliga byggnaden fungerar relativt bra som kontor/lätt industri medan den i mitten är en mer sliten industribyggnad. Den nya detaljplanen förändrar användningen genom att den mittre byggnaden förutsetts rivas och ersättas med bostäder. Den sydliga byggnaden ligger till en början kvar som kontor, men kan enligt den nya detaljplanen i framtiden även byggas om till skola eller bostäder. Förutsättningarna för detta behöver undersökas närmare av tomträttshavren varför denna överenskommelse inte reglerar någon ändrad användning av den sydligaste byggnaden.

Markområdet för den nya detaljplanen är markerat med gult på nedanstående karta.



Tidigare beslut

Markanvisningsärendet för Årstaäng 4 behandlades i exploateringsnämnden 14 juni 2012.

Den nya detaljplanen föreslås antas i stadsbyggnadsnämnden 12 december 2013.

Exploateringsavtalet

Det nya exploateringsavtalet omfattar ett område av Sjövik 5, motsvarande den östligaste delen av detaljplaneområdet. Nedan följer en sammanställning av några av de viktigaste punkterna i avtalet. I det ovannämnda intentionsavtalet mellan staden och JM

kring det totala genomförandet inom området ingår ett avtal om marköverföringar. I denna detaljplan övergår delar av den gamla sträckningen av Sjöviksbacken från Årsta 1:1 till JM:s fastighet Sjövik 5. Dessa delar behövs inte för stadens trafikfunktioner eftersom motsvarande funktioner flyttats till ett östligare läge beläget inom JM:s fastighet Sjövik 5. Dessa delar övergår till staden enligt ett tidigare exploateringsavtal med JM.

I övrigt omfattar avtalet sedvanliga avtalspunkter kring JM:s byggande på kvartersmarken samt återställning av den allmänna platsen som påverkas av utbyggnaden. Förslaget innehåller ca 200 lägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt och fyra förskoleavdelningar.

Överenskommelsen om exploatering

Eftersom fastigheten Årstaäng 4 redan är upplåten med tomträtt till Fastighets AB Sången genomfördes markanvisningen till bolaget för att möjliggöra att mittre av byggnaderna inom tomträtten skulle kunna provas för detaljplaneändring till bostäder. Förslaget innehåller nybyggnation av ca 220 lägenheter i flerbostadshus. I samband med markanvisningen konstaterades att bolaget kommer att få mycket höga kostnader vid genomförandet av projektet och därför önskade få möjlighet att bygga bostadsrätter upplåtna med tomträtt. Dels försvinner värdet för befintlig byggnad, när den rivs. Till detta läggs kostnader för rivning, evakuering samt för extraordinära kostnader för byggande av ett parkeringsgarage innehållande plats för ca 200 bilar, som måste återuppbyggas och till stor del upplåtas till förmån för den kvarliggande norra kontorsbyggnaden. Med detta som bakgrund godkändes förutsättning att marken även fortsättningsvis kan upplåtas med tomträtt för att projektet ska kunna genomföras. I markanvisningsärendet beaktades noggrant ovanstående förutsättningar för projektet och konstaterades att en fortsatt tomträttsupplåtelse i detta fall även gynnar stadens ekonomiska utfall i projektet. Förslaget innehåller sex nya förskoleavdelningar.

Bolaget skall svara för erforderliga evakueringar och rivningar. Bolaget utför och bekostar erforderlig hantering av eventuella markföroreningar. Bolaget skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken. Detta gäller även x- och z-områden enligt den blivande detaljplanen. Bolaget skall svara för och bekosta

projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Beträffande den del av projektet som ligger inom Sjövik 5 berörs inte stadens ekonomi eftersom markägaren JM bekostar de ändringar och anpassningar i allmän plats som följer av detaljplanen.

Genomförandebeslutet omfattar således främst konsekvenser av att delar av industri- och kontorstomträtten Årstaäng 4 ändrar användning till bostäder.

I detta ärende uppgår investeringen till nettosumman 12 mnkr.

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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 26 mnkr motsvarande 62 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Berörd del av marken inom Årstaäng 4 är upplåten med tomträtt för industri och kontor, som avses ändras till bostadstomträtt.

Exploateringsgraden uppgår till 2,1.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 13 mnkr, varav 0,2 mnkr är utgifter före år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst anläggningar inom park och naturmark. Inkomsterna beräknas till ca 1 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från en markägare.

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

Ett mindre torg anläggs i södra delen av området. Gångvägar i området väster om Årstaäng 4 byggs om, belyses och förstärks för att boende och barn på de nya förskoleavdelningarna på ett enklare sätt ska kunna ta sig ut i den omkringliggande naturen, som på många ställen är relativt brant. Speciellt för området är att stora delar av gatunätet i området läggs ovanpå garaget inom Årstaäng 4 inom ett s.k z-område i detaljplanen. Den gatubyggnaden bekostas och utförs av tomträttshavaren i samband med att man bygger garagen.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 28 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 186 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 13 mnkr och investeringsinkomsterna till ca1 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2012	2013	2014	2015	2016	Senar e	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-0,3	-1,5	-1,7	-2,5	-6,5	-12,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,2	-0,3	-1,5	-1,7	-2,5	-5,4	-11,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,4 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,3 mnkr det

första året och minskar därefter något genom avskrivningar. De ökade intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,9 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det bedöms inte finnas några stora ekonomiska osäkerheter i kalkylen.

Slutsats-ekonomi

Projektet bedöms ge ett positivt nettonuvärde utan alltför stor risk.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla Vision 2030. Projektet följer översiktsplanens intentioner om att förtäta närförorter i goda kollektivtrafikslägen.

Miljö

JM och Fastighets AB Sången ansvarar för eventuell sanering av förorenad mark inom sin äganderätts- respektive tomträttsmark.

Tillgänglighet

Området planeras utifrån gällande tillgänglighetskrav. Dock finns stora utmaningar eftersom delar av den befintliga Sjöviksbacken genom området är relativt brant.

Genomförandefrågor

Tidplan och tekniska frågor

Projektet bedöms fortgå ca fem år. Tomträttshavaren till Årstaäng 4 har den största tekniska utmaningen genom rivandet av befintlig byggnad och garage kombinerat med en återuppbyggnad där det nya gatunätet läggs på det nya garagets tak.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret har medverkat vid planens framtagande och kan konstatera att planförslaget följer intentionerna i det program, som godkänts av staden. Avtalen innebär att exploatören/markägaren JM och tomträttshavaren Fastighets AB Sången bekostar de flesta anläggningarna inom planområdet.

Stadens investeringar används till ett mindre torg inom området samt till att göra den omgivande naturmarken mer tillgänglig för boende och förskolor i området. Kontoret konstaterade redan i samband med markanvisningen att projektet kan öka både trivseln och säkerheten i området genom att transporter till industribyggnader belägna tätt intill bostäder upphör.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal