

Handläggare
Lars Fyrvald
08-508 263 61**Till**
Exploateringsnämnden
2017-04-06

Bostäder inom Årstaäng 4 mm samt parkprogram inom Årstadal i Liljeholmen. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner reviderat genomförandebeslut för genomförandet av exploatering inom Årstaäng 4 mm omfattande investeringsutgifter om ca 34 mnkr och investeringsinkomster om ca 1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
T.f Enhetschef

Sammanfattning

Projektet är en omvandling av en industritomträtt där befintlig industri- och kontorsbebyggelse rivs och i stället uppförs ca 220 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Genomförandebeslut togs av exploateringsnämnden 2013-12-12 och omfattade investeringsutgifter om ca 13 mnkr och investeringsinkomster om ca 1 mnkr. Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade investeringsutgifter om ca 20 mnkr och beror på tillkommande arbeten inom park- och naturmark utanför detaljplanegränsen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om ca 10 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 34 mnkr.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 118 %.

Utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Årstadal i Liljeholmen pågår och mer än hälften av bostäderna är färdigbyggda. Antalet barn på förskolor i området kommer att öka från 700 barn idag till ca 1 800 barn. Förskolorna har små gårdar. Redan för dagens behov är parkerna få och små, med ett hårt slitage som resultat.

För att förbättra tillgången till utevistelse för skol- och förskolebarn samt uppnå en tillfredställande parktillgång för alla Årstadalsbor, behövs en satsning på parker och naturmark. Kontoret har därför tagit fram ett parkprogram för Årstadal. Parkprogrammets delar finansieras av pågående exploateringsprojekt i anslutning till de olika delarna av parken och finansieras via respektive projekts genomförandebeslut.

För att finansiera de delar av parkprogrammet som ligger i anslutning till bostadsprojektet Årstaäng 4 behövs ett reviderat genomförandebeslut.

Bakgrund

Utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Årstadal i Liljeholmen pågår och mer än hälften av bostäderna är färdigbyggda. När stadsdelen är klar beräknas ca 14 000 invånare bo i området. Antalet barn på förskolor i området kommer samtidigt att öka från 700 barn idag till ca 1 800 barn.

Förskolorna har små gårdar och tvingas leta sig ut i området för sin dagliga uteverksamhet. Redan för dagens behov är parkerna få och små, med ett hårt slitage som resultat.

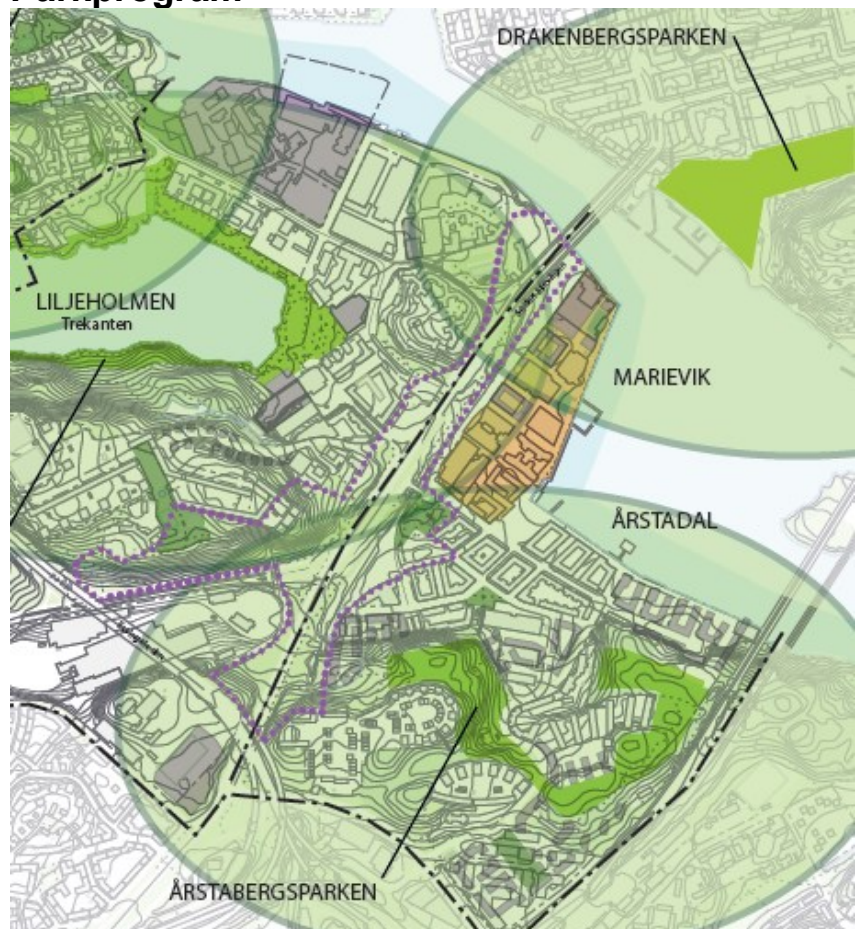
Tidigare beslut

Genomförandebeslut för stadsutvecklingsprojektet Årstadal togs i kommunfullmäktige 2005-04-18. Efter det har ett flertal genomförandebeslut tagits för projekt i anknytning till Årstadalsprojektet. Ett av dessa är projektet Årstaäng. Genomförandebeslut för Årstaäng 4 mm togs av exploateringsnämnden 2013-12-12 och omfattade investeringsutgifter om ca 13 mnkr och investeringsinkomster om ca 1 mnkr. Beslutet innebar att större delen av den befintliga industritomträtten Årstaäng 4 omvandlas till en tomträtt för bostäder.



Årstaäng 4 är markerad med gult på kartan.

Parkprogram



De boende i Årstadal saknar idag tillgång till en stadsdelspark, vilket man enligt Stockholms stads parkriktlinjer ska ha inom 500 m. De närmaste större parkerna finns vid sjön Trekanten och på Södermalm. Illustrationen ovan visar det område som Årstabergsparken avses täcka in.

För att förbättra tillgången till utevistelse för skol- och förskolebarn, öka slitagetåligheten samt uppnå en tillfredställande parktillgång för alla Årstadalsbor, har kontoret bedömt att det behövs en satsning på parker och naturmark.

Kontoret har därför tagit fram ett parkprogram för Årstadal där följande utvecklingsmöjligheter formulerats för hur man kan arbeta vidare:

- Utveckla befintliga parker och torg.
- Skapa kvartersparker i Marievik och Packrummet.
- Utveckla naturmarken till en stadsdelspark.
- Öka tillgängligheten.
- Stärka de ekologiska sambanden.
- Stärka kopplingarna utåt.

Den största delen av parkprogrammet handlar om att göra en ny bergspark av de naturmarksytor och obebyggda ytor som finns i Årstadal. De ligger inom räckhåll för den täta bebyggelsen nere vid vattnet men behöver kopplas ihop bättre och få fler funktioner och parkkvaliteter. I parkprogrammet (se bilaga 1) kallas dessa ytor Årstabergsparken.

Ca 16 ha parkmark och naturmark finns att tillgå som genom omvandling kan bli en bra stadsdelspark. Ytorna är splittrade men föreslås kopplas samman med ett nytt gångvägssystem och parken får en sammanhållen karaktär med beläggning, entréplatser färgsättning och utrustning. De ekologiska sambanden stärks genom friställning av ek samt nyplantering av ek på strategiska ställen. Hållbarheten ökas genom slitageförstärkande åtgärder. Fågelholkar och insektsholkar placeras ut.

Parkprogrammets delar finansieras inom pågående exploateringsprojekt i anslutning till de olika park- och naturmarksdelarna. Större delen av Del 1 av parken Nybodaberget bekostas av Syllen och Golvläggaren. Del 3 av parken Sjöviksberget och del 4 av Årstabergsparken kallad Blockriket där befintlig lekplats utvecklas med aktiviteter för förskolor och äldre barn bekostas av projektet Packrummet. En ny lekplats vid del 4 Blockriket bekostas av markägaren JM och deras projekt vid Liljeholmskajen.

Övriga delar av parkprogrammet knyter naturligt an till projektet Årstaäng och föreslås bekostas av detta. Dessa är del 2 av

Årstabergsparken kallad Kröken med bl.a bollplan och utegym, ca hälften av kostnaden för ombyggnation av Fredsborgsparken, samt mindre delar av den närliggande del 1 av parken Nybodaberget.



Bild från programmet för parker, torg och naturmark

- **2. Fredsborgsparken** byggs om för att öka lekvärdet för barn i förskoleålder och göra hela parken användbar.
- **9.2. Årstabergsparken del 2- Kröken** där bollplan, utegym, lek odling och hundrastgård anläggs.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Genomförandebeslut för Årstaäng 4 mm togs av exploateringsnämnden 2013-12-12 och omfattade investeringsutgifter om ca 13 mnkr och investeringsinkomster om ca 1 mnkr. Genomförandebeslutet omfattade främst konsekvenser av att delar av industri- och kontorstomträtten Årstaäng 4 genom en ny detaljplan skulle ändra användning till bostäder. I ärendet konstaterades att det höga värdet på befintliga byggnader och de höga kostnaderna för rivning, evakuering och återuppbyggnad av ett befintligt garage för en annan tomträtt norr om projektet gjorde att en fortsatt tomträttsupplåtelse till byggherren för bostäder inom Årstaäng 4 i detta fall skulle gynna stadens ekonomiska utfall i projektet. Upparbetade kostnader före år 2017 bedöms uppgå till ca 5 mnkr, dvs. redan nedlagda utgifter.

För att finansiera tillkommande arbeten i enlighet med parkprogrammet som ligger i anslutning till bostadsprojektet Årstaäng 4 behövs ett reviderat genomförandebeslut med ökade investeringsutgifter om ca 20 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 10 mnkr motsvarande 23 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer även fortsättningsvis att upplåtas med tomträtt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 34 mnkr, varav ca 5 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna enligt genomförandebeslutet 2013 avser främst att ett mindre torg som anläggs i södra delen av området samt att gångvägar i området väster om Årstaäng 4

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

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. Tillkommande utgifterna i förslaget till reviderat genomförandebeslut innehåller de tidigare uppräknade delarna av parkprogrammet i omedelbar närhet till projektet.

Inkomsterna beräknas till ca 1 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från en markägare.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 75 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 118 %.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 34 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 1 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,7	-20,2	-3,4	-4,4	-1,0	0,0	-33,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	1,1	0,0	0,0	1,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,7	-20,2	-3,4	-3,3	-1,0	0,0	-32,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna inrymmas i exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafikinämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Risk finns att prisläget för entreprenader kan förändras.

Slutsats-ekonomi

Med hänsyn till behoven i samband med parkprogrammet bör medel tillföras projektet.

Övriga konsekvenser av parkprogrammet

-Miljö

Parken anläggs för att möjliggöra ett större utnyttjande av park och naturmark som idag delvis är otillgänglig. I samband med detta förstärks också de ekologiska sambanden i området genom friställning av ekar samt nyplantering av ekar på strategiska ställen. Fågelholkar och insektsholkar placeras ut.

-Tillgänglighet

I området råder stora höjdskillnader men genom ett system med trappor och gångvägar binds parksystemet ihop från Södertäljevägen till Årstabron i en lång promenadslinga som görs tillgänglig där så är möjligt. Parkvägarna blir asfalterade, belysta och kommer att snöröjas. Delar av parken kan endast nås med trappor, alternativt via omvägar.

Två hissar skapas i de nya bostadsprojekten i Årstadal. En i Stockholmsdels projekt Syllen som är avsedd för kvarterets boende inklusive förskolans behov och en invid Årstabron som blir offentlig.

-Påverkan på barn

Förskolorna har minimala gårdar och tvingas leta sig ut i området för sin dagliga uteverksamhet. I området byggs den nya Sjöviksskolan för 1200 elever med ca 4-5 m2 skolgård/elev. Avsikten är att skolan ska kunna använda parken som ett komplement. Redan för dagens behov är parkerna få och små, med ett hårt slitage som resultat. Satsningen på en ny stadsdelspark behövs för att Årstadal ska få en acceptabel utevistelse för skol- och förskolebarn.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Stadsdelsförvaltningen, Trafikkontoret, Miljöförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret har deltagit i framtagandet av parkprogrammet och är mycket positiva till genomförandet.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bostadproduktionen i Årstaäng planeras starta år 2017.

Fredsborgsparken byggs om under 2016-2017 och beräknas vara klar under 2017.

Del 2 Kröken byggs om under 2017. Övriga delar inom allmän platsmark färdigställs succesivt och bedöms bli klara 2020.

Risker och osäkerheter

Inga betydande risker förekommer.

Kontorets sammanfattande bedömning

Programmet för park och naturmark i Årstadal möter upp det behov av parkmark och lekmöjligheter som ökar med den fortsatta stora inflyttningen av barnfamiljer i området. De utgifter som föreslås i det reviderade genomförandebeslutet för Årstaäng 4 mm får ses som rimliga med hänsyn till detta.

Slut

Bilagor

1. Årstadal program för parker, torg och naturmark
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal