

Handläggare
Mattias Nilsson
08-508 265 85**Till**
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Genomförandebeslut för Årstafältet etapp 4, med överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder och förskola, inom fastigheterna Årsta 1:1 och Enskede gård 1:1 i Östberga med AB Stockholmshem, Klöver AB, Wästbygg Projektutveckling AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB och Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheterna Årsta 1:1 och Enskede gård 1:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för Årstafältets fjärde utbyggnadsetapp och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 1 089 miljoner kronor, en projektinkomst om 19 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 1 752 miljoner kronor.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Planeringen för en ny stadsdel på Årstafältet har pågått sedan 2007. Projektet syftar till att skapa cirka 7 000 nya bostäder för 15 000 invånare under en period av cirka 15 år. Årstafältet har ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. Den nya stadsdelen på Årstafältet är tänkt att byggas ihop med det fram till i dag förhållandevis isolerade Östberga. Projektets mål överensstämmer med stadens övergripande mål för stadsplaneringen, inriktnings- och verksamhetsmålen i stadens budget och med målsättningen om nya bostäder i attraktiva miljöer för en växande befolkning.

I etapp 4 planeras cirka 1 700 nya bostäder (skissade bostäder, motsvarar 1 150 ekvivalenta bostäder), en förskola, en grundskola för årskurserna F-9 samt cirka 4 300 kvm bottenvåningslokaler för butiker och verksamheter.

Hela Årstafältsprojektet kommer för stadens del att innebära stora satsningar i ny infrastruktur och i parkens omdaning. Koloniområdet på Årstafältet har redan fått en ny placering inom projektet och förberedande arbeten med utbyggnad av ny dagvattendamm och nödvändiga ledningsomläggningar har pågått sedan 2018. Inom etapp 4 kommer staden att investera i ett nytt gatunät med huvudgata, lokalgator och en landsvägsspark längs delar av sträckningen av Göta landsväg.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för hela Årstafältsprojektet och för etapp 4 redovisar följande nyckeltal:

	Inriktningsbeslut Årstafältet	Genomförandebe slut Etapp 4
Antal bostäder	7 000	1 150
Kontor	40 000 kvm	1 000 kvm
Produktionstakt	600 bost/år	
Projektutgifter	10 076 mnkr	1 089 mnkr
-varav ej aktiverbara utgifter *		46 mnkr
Projektinkomster	874 mnkr	19 mnkr
Försäljningsinkomster	10 713 mnkr	1 752 mnkr
Nuvärde **	1 090 mnkr	690 mnkr
Nuvärde/ekv lgh	138 tkr	457 tkr
Exploateringsutgift/lgh	939 tkr	556 tkr
Täckningsgrad	113 %	169 %
Andel BR/HR	62/38	65/35

** Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. 2022 redovisades alla uppgifter som investering.*
*** Inklusive tidigare nedlagda utgifter*

De utgiftsposter som bedöms ha störst påverkan på ekonomin i etapp 4 är den grundförstärkning och uppbyggnad av det nya gatunätet som staden ska utföra.

Det är angeläget att genomföra etapp 4 eftersom etappen kommer att knyta ihop de norra delarna av Årstafältet med varandra och skapa en länk mellan nordöstra och nordvästra delen av Årstafältet. Etappen är också en viktig funktion i hanteringen av fornminnet Göta landsväg, genom byggnationen av Landsvägsparken.

Etappen är ekonomiskt viktig för projektet som helhet då den står för relativt stora inkomster för markförsäljningar i kombination med inte lika stora utgifter för staden.

Försäljningsinkomster beräknas till 1 752 miljoner kronor. För de kvarter som ska säljas inom etappen kommer överenskommelse om exploateringar att tas fram närmare inpå byggaktörernas tillträden, preliminärt 2028. Försäljningar kommer att tas upp i kommunfullmäktige, då köpeskillingen överstiger 90 mnkr.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret 2023-10-03.

Bakgrund

Årstafältets etapp 4 ingår i Årstafältsprojektet och utgörs av två detaljplaner, dp 4A och dp 4B, som har tagits fram samtidigt och som kommer att byggas ut i ett sammanhang. Årstafältsprojektet beskrivs som helhet i ett inriktningsbeslut som senast reviderades av kommunfullmäktige 2022-11-07.



Årstadafältet med etappindelning för genomförandet

I etapp 4 planeras cirka 1 700 nya bostäder (skissade bostäder, motsvarar 1 150 ekvivalenta bostäder), en förskola, en grundskola för årskurserna F-9 samt cirka 4 300 kvm kommersiella bottenvåningslokaler. Åtta byggaktörer deltar i etappen och planarbetet har i flera kvarter bedrivits utifrån förslag som tagits fram genom jämförelseförfaranden vilket gett bebyggelsen en hög kvalitet.

Etapp 4 ska bidra till att förverkliga Årstadafältprojektets övergripande mål och visioner. Utöver att bygga nya bostäder och verksamheter ska etappen bidra till visionen för stadsdelen om *en plats för möten*. I den östra delen planeras för ett mindre entrétorg som ska välkomna besökare och boende in i området. Mitt i området kommer en större landskapspark anläggas i spåren av dragningen av den gamla Göta landsväg. Vidare kommer etappen i söder ha utsikt mot den stora dagvattendammen i området och den parkbrygga som kommer gå längs med den. Inom etapp 4 kommer staden också bygga ett nytt gatunät med huvudgata och lokalgator.

Etapp 4 ligger inom en låglänt del av Årstadafältet och gränsar i nordost till Södra länkens tunnelmynning. En stor utmaning under planarbetet har varit att komma tillrätta med hur området ska klara av att hantera risk för översvämning vid skyfall, vilket resulterat i en lösning som bygger på noggrann höjdsättning av gator och allmän platsmark. Ytterligare utmaningar i etappen är

hanteringen av fornminnet Göta landsväg under byggtiden samt hantering och borttagande av den invasiva växten parkslide. Trafikverkets anläggning Södra länken är också något som projektet måste ta hänsyn till vid utbyggnad av gata samt gång- och cykelbanor längs Huddingevägen. Överenskommelser behöver nås med Trafikverket hur slänt möter deras anläggning och hur arbeten ska utföras inom deras vägområde. Grundvattennivåerna på Årstafältet är relativt höga och kan skapa problem i byggskede. Slutligen är också hanteringen av att flera etapper är i gång och bygger på Årstafältet en utmaning för etappen och projektet som helhet. Staden behöver hantera en gemensam samordning mellan etapper både vid byggnationer och sett till hur många bostäder som släpps ut på marknaden.

Precis som på övriga Årstafältet består marken inom etapp 4 av mäktiga lerdjup vilket ställer krav på förstärkningsåtgärder vid utbyggnad. Grundförstärkningen är en av projektets stora utgiftsposter tillsammans med uppfyllnad för att bygga gator för att klara av att hantera risk för översvämning vid skyfall.

Tidigare beslut

Nedan följer en sammanställning av beslut som har betydelse för etapp 4.

Datum	Nämnd	Beslutet avser
2016-09-22 2016-12-15 2017-11-09 2018-09-27 2019-05-23 2019-12-12	ExplN	Beslut om markanvisningar inom etapp 4
2017-12-14	SBN	Godkänt start-PM detaljplan 4A
2019-06-24	SBN	Godkänt start-PM detaljplan 4B
2021-12-09	SBN	Godkänd detaljplan 4A
2021-12-09	SBN	Godkänd detaljplan 4B

Tidigare beslut som rör hela Årstafältet redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet.

Beslut om förskola

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) planerar att bygga en fristående förskola inom utbyggnadsområdet. Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd planerar att fatta inriktningsbeslut för förskolan efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Överenskommelse om exploatering



Översikt kvartersfördelning inom etapp 4. Gult är offentlig verksamhet, lila är hyresrätter och rött är bostadsrätter.

Tomträttsupplåtelser

I etappen planeras det för ca 790 hyresbostäder samt ca 230 studentbostäder som fördelas på fyra kvarter och upplåts med tomträtt. Mark för att bygga en skola och en förskola kommer också att upplåtas med tomträtt. Avgälden ska i de kommande tomträttsavtalen baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåerna för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalens tecknande.

Kvarter A

Skolfastigheter i Stockholm AB (Sisab) tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för att bygga en förskola.

Kvarter F

Byggnadsfirman Erik Wallin AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga 230 studentbostäder.

Kvarter I

Stockholmshem AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga 126 bostäder.

Kvarter K

Wästbygg Projektutveckling AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga 230 bostäder.

Kvarter LM

Klövern AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga 438 bostäder.

Framtida tomträttsupplåtelser

Kvarter J är planlagd för att inrymma en skola. Här kommer överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal tecknas i ett senare skede då förutsättningarna för att bebygga tomten med en skola tydliggjorts. Skolan planeras någon gång efter 2040.

Inom skolfastigheten finns en bygg rätt för garage under skolgården. Det är till för att skapa en möjlighet att anordna parkering för de bostadskvarteren inom området som har svårt att klara parkeringsbehovet inom de egna kvarteren. Behovet av parkeringsgaraget behöver klargöras.

Framtida överlåtelse av mark

För kvarteren Ba, Bb, Ca, Cb, D, E, G, H, som planeras bebyggas med bostadsrätter, kommer överenskommelse om exploatering tecknas närmare inpå tillträde av fastigheterna, vilket preliminärt beräknas till tidigast 2028. När specifika tillträden kan ske är beroende av utfallet av arbetet med projektering och skedesplanering. Inkomst i lönsamhetskalkylen utgår från prisnivå för markanvisningarna, indexerat till dagens prisnivå.

Kontoret har förlängt markanvisningsavtalen med de aktuella byggaktörerna; Wästbygg Projektutveckling AB, Gunnar Nordfeldts AB/Lindbäcks Boende AB, Folkhem Trä AB och Botrygg AB, vilket omfattar totalt ca 700 bostäder.

Övrigt

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas för kvarteren A, F, I, K och LM. Förutom sedvanliga skrivelser reglerar överenskommelserna att samtliga bostadskvarter ska ansluta till den planerade sopsugsanläggningen. För detta har respektive byggaktör tecknat anslutningsavtal med Stockholm Avfall AB.

De aktörer som tecknar överenskommelse om exploatering i ett senare skede kommer att teckna anslutningsavtal med Stockholm Avfall AB i samband med att överenskommelsen tecknas.

Genomförandeavtal med ledningsägarna inom projektområdet kommer att tecknas under 2024 när projekteringen har kommit längre.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I etapp 4 uppgår projektutgiften till 1 089 miljoner kronor. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då utgiften överstiger 50 miljoner kronor.

Överenskommelser om exploatering med de byggaktörer som ska bygga bostäder på friköpt mark ska träffas närmare inpå att fastigheterna kan tillträdas, vilket då också kommer att föranleda beslut i exploateringsnämnden och kommunfullmäktige. Detta bör ske 2028 för att tidplanen ska kunna hållas.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för etapp 4 enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Kalkylen innehåller ett antagande om att markförsäljningar kommer ske i enlighet med de markanvisningar som gjorts men är indexerade till dagens prisnivå.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 690 miljoner kronor motsvarande 556 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för hela Årstafältsprojektet och för etapp 4 redovisar följande nyckeltal:

	Inriktningsbeslut Årstafältet	Genomförandebe slut etapp 4
Antal bostäder	7 000	1 150
Kontor	40 000 kvm	1 000 kvm
Produktionstakt	600 bost/år	
Projektutgifter	10 076 mnkr	1 089 mnkr
-varav ej aktiverbara utgifter *		46 mnkr
Projektinkomster	874 mnkr	19 mnkr
Försäljningsinkomster	10 713 mnkr	1 752 mnkr
Nuvärde **	1 090 mnkr	690 mnkr
Nuvärde/ekv lgh	138 tkr	457 tkr
Exploateringsutgift/lgh	939 tkr	556 tkr
Täckningsgrad	113 %	169 %
Andel BR/HR	62/38	65/35

** Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftkostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. 2022 redovisades alla uppgifter som investering.*

*** Inklusive tidigare nedlagda utgifter*

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis säljas, som beskrivet i avsnittet ”Överenskommelse om exploatering”. Exploateringsgraden uppgår till 2,76.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 089 miljoner kronor, vilket innefattar utbyggnad av allmän plats inom etappen. Av dessa utgör 46 miljoner kronor utgifter för exempelvis marksanering, drift och hantering av parkslide som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftkostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

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

Projektinkomsterna beräknas till cirka 19 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från SVOA och övriga ledningsägare i kommande samordnad entreprenad, för bland annat nyförläggning av ledningar.

Försäljningsinkomster beräknas till 1 752 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 1 739 miljoner kronor.

Byggaktörerna står för alla anslutningsavgifter, undantaget anslutning till VA för tomträttsfastigheterna där staden står för anslutningen. Byggaktörerna står också för planavgifter.

Innan exploateringsarbetena påbörjades var området park vilket innebär att driftkostnader för parken utgår, vilket har legat med som underlag för beräkning av projektets lönsamhet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 457 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre vilket bland annat förklaras av att omfattande markförstärkningsåtgärder behöver göras innan gatorna kan byggas. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 169 procent. All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Investeringsutgifter för skola och förskola beräknas uppgå till 450 respektive 80 miljoner kronor. Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för projektet inklusive skolan och förskolan redovisar i detta skede positivt nettonuvärde om 160 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Skolan ska dock betjäna fler boenden än enbart de i etapp 4, vilket innebär att detta nuvärde är mindre relevant för bedömning av projektets lönsamhet. En kalkyl där även utgifterna för skola, förskola och idrottsinvesteringar i projektet som helhet har tagits fram och redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 1 089 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 19 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-44,7	-17,5	-17,5	-6,9	-85,1	-918,0	-1 089,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	19,1	19,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	-44,5	-17,5	-17,5	-6,9	-85,1	-898,8	-1 070,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 752,2	1 752,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens projektbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 11,8	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	-9,5	-15,4	-18	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -21,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -25,5	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 739,0	år 2033
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 1739
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

* Under år 2022-2023 rättas dessa kostnader genom finansförvaltningen

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 5 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till cirka 46 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för

exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 42 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 12 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 1 739 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en osäkerhet kopplat till byggrättsvärdet utifrån att överenskommelse om exploatering för friköp av mark inte är tecknade i detta skede. Byggrättsvärdet kan bli både högre och lägre i relation till framtagna kalkyl. Det inkluderar även en risk att det kan ta längre tid innan samtliga kvarter kommer att kunna överlåtas vilket kan påverka skedesplaneringen av gatornas färdigställande i sitt slutliga skick.

En osäkerhetskalkyl har tagits fram utifrån bedömda ekonomiska risker. Om priset för byggrätterna i kommande avtal skulle bli 10 % högre ökar lönsamheten från 690 till 816 miljoner kronor för etappen. Om priset för byggrätterna skulle bli 10 % lägre minskar lönsamheten från 690 till 564 miljoner kronor. Om prisnivån är oförändrad men tiden innan överlåtelse av mark förskjuts två år minskar lönsamheten från 690 till 644 miljoner kronor.

På utgiftssidan finns risker avseende fördyringar som kan uppstå vid utbyggnad och grundläggning av allmän platsmark på grund av områdets flackhet och mäktiga lerdjup. Den höjdsättning och utformning av allmän platsmark som har valts för att klara skyfallshanteringen innebär en stor utgift och en byggteknisk utmaning. Projekteringen för etapp 4 har just påbörjats och väntas bli färdig under 2025. Några osäkerheter angående grundläggning och utformning för vissa delar kvarstår men byggkostnaderna som detta genomförandebeslut baseras på är framtagna utifrån ett väl genomarbetat underlag. Det finns däremot en viss osäkerhet kopplat till mängder då det inte gjorts en systemhandling specifikt för etappen. Byggghandlingen utgår från en systemhandling för hela Årstafältsprojektet.

Osäkerheter i omvärlden påverkar också prisnivåerna då marknadsläget är väldigt osäkert med stegrande priser. Det är mycket svårt att bedöma marknadsläget för flera år fram i tiden. Kontorets bedömning är dock att sannolikheten är relativt stor att prisläget för entreprenader har stabiliserats till 2026, vid planerad byggstart.

Med hänsyn till osäkerheterna har kontoret budgeterat med ett riskpåslag på de kalkylerade entreprenadutgifterna.

Slutsats ekonomi

Nuvärdet och täckningsgraden är god för genomförandet av etapp 4 då denna etapp innehåller stora inkomster i relation till etappens utgifter.

Även om utredningsläget är bra och byggprojekteringen startat kvarstår osäkerheter bland annat i att skedesplaneringen nyligen påbörjats, att utbyggnad av etapp 4 kommer pågå en längre tid, och att det kan uppstå behov av provisorier vid genomförande som i dagsläget inte är överblickbara. Det finns också osäkerheter kopplade till marknadsläget för byggrätter och prisläge för entreprenader, men det är idag svårt att göra mer kvalificerade gissningar om ett framtida marknadsläge. Dessa osäkerheter har kontoret tagit höjd för genom relevanta riskpåslag.

Inkomster, utgifter och lönsamhet för Årstafältsprojektet som helhet redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet.

Investeringsutgiften för att genomföra etapp 4 är högre än vad som redovisades i det reviderade inriktningsbeslutet p g a att prisnivån för entreprenader ökat markant de senaste åren, men bedömningen är att genomförandet av Årstafältet som helhet kommer att hålla sig inom ramen för inriktningsbeslutet.

I praktiken är flera stora utgiftsposter för genomförandet av etapp 4 redan genomförda i och med de arbeten som sker inom ramen för etapp 1. Om genomförandet skulle skjutas på framtiden, t ex för att invänta att överenskommelse om exploatering är tecknat för samtliga kvarter finns risk att det uppstår nya utgifter som hänger ihop med att staden skulle kunna tvingas återställa området till park enligt den detaljplan som gäller till dess att ny detaljplan antas. Sammantaget ger det ytterligare stöd för att gå vidare med genomförandet av etapp 4.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Ettapp 4 är en del i genomförandet av Årstafältsprojektet, vars mål har redogjorts för i det reviderade inriktningsbeslutet.

Exploateringskontoret har även bedömt etapp 4 utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Etapp 4 bidrar till:

- stadens mål om ökat bostadsbyggande
- stadens åtagande om nya bostäder inom tunnelbanans influensområde enligt Stockholmsöverenskommelsen och Sverigeförhandlingen.
- en blandning av upplåtelseformer. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter inom etapp 4 blir cirka 35 procent hyresrätter och 65 procent bostadsrätter
- ett ökat cyklande, bra och enkla parkeringsmöjligheter för cyklar och utveckling av cykelvägnätet i stadsdelen
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår
- ett minskat behov av bil i nyproducerade lägenheter
- att tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential och utveckla stadsdelen till en levande och trygg stadsdel genom bebyggelsestruktur med lokaler i bottenplan vid publika platser och stråk

Arbetsplatser och lokaler

Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål om fler arbetsplatser i Söderort genom de verksamheter som planeras inom etapp 4.

I bostadshusen som vetter mot Huvudgatan, parkbryggan eller Skolgatan kommer lokaler att inrymmas i bottenvåningarna. Även den planerade förskolan och grundskolan genererar arbetstillfällen.

Sammantaget möjliggör planerade lokaler inom etapp 4 cirka 160 nya arbetsplatser.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för projektet som helhet. Miljökonsekvensbeskrivning visar att projektet ger positiva klimateffekter genom att ny bostadsbebyggelse placeras i kollektivtrafiknära läge medan det ger negativa konsekvenser för naturmiljön genom minskad yta för parkmark.

Planområdet utsätts för buller, olycksrisker och luftföroreningar vilka hanteras av planen genom krav på utformning av bostäder för buller, åtgärder för att begränsa olycksrisker och att parkmark där miljö kvalitetsnormer för luft överskrids utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Dagvatten hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten, samt att det dagvatten som inte kan tas omhand lokalt leds till de nya dagvattendammarna i den angränsande detaljplanen för parken. De nya dammarna dimensioneras så att kvaliteten på vattenavrinningen till Årstaviken blir godtagbar. Sammantaget med åtgärder inom kvartersmarken finns goda förutsättningar för en hållbar dagvattenhantering inom projektet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom Årstafältet som helhet kommer ett stort antal träd att planteras som tillför grönska när delar av den tidigare parken försvinner. Tillkommande grönska anpassas för att stärka de gröna samband som finns mellan Hemskogen och Årtaskogen. Inom etapp 4 innebär det att det skapas grönytor inom kvartersmark och allmän plats. För allmän plats byggs en iordningsställs parkmark mellan ny bebyggelse och den nya dagvattendammen och i stråket längs med Göta landsväg. Den biologiska mångfalden och upplevelsen av en kulturhistoriskt värdefull miljö stärks längs Göta landsväg genom att befintlig vegetation bevaras och äng och vägkantsflora etableras. Även gatorna och de mindre fickparkerna inom etapp 4 kommer inrymma träd och grönska.

En grönytefaktor har tagits fram inom projektet. Den är ett underlag för byggaktörernas planering med syfte att hantera dagvatten och skapa gröna trivsamma gårdar och kvarter.

Grönytefaktor tillämpas för att tillskapa ekologiska och sociala värden inom kvarteren. Längs planområdets huvudstråk möjliggörs även offentliga platsbildningar, vilka uppmuntrar till sociala möten i stadsdelen. Ett kvalitetsprogram har också tillämpats för att möjliggöra att varje kvarter bidrar till att människor bjuds in att vistas i stadsrummen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Tillgänglighet

Exploateringen kommer att genomföras inom ramen för "Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en

tillgänglig och användbar utemiljö”. För kvarter F som kommer att innehålla studentlägenheter kommer parkering för rörelsehindrade att anordnas på de allmänna gatorna.

Påverkan på barn

Den integrerade barnkonsekvensanalysen som har tagits fram för etapp 4 pekar på vikten av att minska barriäreffekten av omgivande vägar och att skapa trygga gångstråk för barn med säkra korsningar vilket ska tas hänsyn till vid projekteringen av gatorna inom planen. Förskolan i etappen har 16 avdelningar med en sammantaget stor friyta om 3 600 kvm vilket uppfyller Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltnings funktionsprogram för utemiljöer. Friytan per barn är 12,6 kvadratmeter, vilket är mer än vad som går att åstadkomma i förskolor som är integrerade i bostadskvarter. Även om friyta per barn är förhållandevis lågt i relation till andra mer perifera projekt i ytterstaden ger den stora förskolan med många barn en möjlighet till en förhållandevis stor sammanhållen gård med möjlighet att uppfylla många av de kvaliteter som definieras i stadsdelsförvaltningens funktionsprogram för förskolans utemiljö. Som komplement till den egna gården kommer förskolan att ha nära tillgång till den stora parken som till stor del kommer utformas med tanke på förskolebarnens behov. Kontorets samlade bedömning är att tillgången till utevistelsezoner för barn är god.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Målet har formulerats för Årstafältet som helhet och därefter har Stockholm konst upprättat ett konstprogram där flera platser pekats ut, men ingen av dem berör etapp 4. Inga medel avsätts därför i etapp 4 för konst.

Genomförandefrågor

Tidplan

En förutsättning för att kunna påbörja genomförandet av etapp 4 är att stadens arbete inom den första utbyggnadsetappen i stora delar är färdigställt. Etapp 1 innehåller bland annat stora ledningsomläggningar och grundläggande uppbyggnad som är nödvändiga för att området ska fungera. När detta är klart och detaljplanerna inom etapp 4 har vunnit laga kraft kan utbyggnad av infrastruktur och allmän plats inom etapp 4 påbörjas,

preliminärt våren 2026. Stadens inledande entreprenadarbeten med grundförstärkning, utbyggnad av teknisk försörjning och utfyllnad av gator i etapp 4 beräknas pågå i 3,5 år innan första byggaktören kan tillträda.

I takt med att byggaktörerna tillträder och färdigställer sina projekt gör staden klart gator och allmän platsmark med slutliga ytskikt, möblering och plantering. Första inflyttning bedöms vara möjlig 2031 och hela etappen förväntas vara utbyggd år 2033, förutom skolan som får ett senare genomförande som anpassas till när behovet av skolplatser uppstår.

Risker och osäkerheter

Årstafältsprojektets övergripande risker och osäkerheter redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet. För etapp 4 blir en väl fungerande bygglogistik och att stadens arbete inom den första utbyggnadsetappen blir klart viktiga förutsättningar för att kunna färdigställa etapp 4 inom föreskriven tidplan.

De största identifierade riskerna för etappen är:

- Påverkan på tidplan från andra etapper. Arbeten behöver utföras i etapp 1 för att etapp 4 ska kunna påbörjas. Stora förskjutningar där kan leda till påverkan på etappens tidplan.
- Risk för att samsyn kring projektförutsättningar inte nås med externa aktörer som ledningsdragande/ägande bolag och Trafikverket.
- Områdets flackhet och svåra grundläggningsförhållanden innebär en byggteknisk utmaning för ledningsförläggning och utbyggnad av allmän plats.
- Många intressenter inom etappen och även inom projektet som helhet kräver en mycket god samordning för att olika aktörers arbeten inte ska komma i konflikt med varandra.
- Ekonomiska risker med hänsyn till att överenskommelse om exploatering för försäljning av mark inte har tecknats med berörda byggaktörer. Se avsnitt *Ekonomiska osäkerheter*.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och övriga berörda bolag och förvaltningar. Kontinuerliga träffar med berörda förvaltningar för försörjning av offentliga lokaler hålls två gånger per år inom

Årstafältsprojektet. Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret. Projektet följer metoden för projektstyrning av stora investeringsprojekt i Stockholms stad med de krav på organisation och dokumentation som detta innebär.

Socialförvaltningen har uttryckt att det finns visst behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i etapp 4. Dessa kommer finnas i kvarter I som byggs ut av Stockholms hem.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att Årstafältet etapp 4 är en viktig del av den nya stadsdelen Årstafältet. Etapp 4 bidrar till att utveckla området till en attraktiv, hållbar och varierad stadsdel med både bostäder och verksamheter. Projektet rymmer funktioner och allmänna platser som boende från hela Årstafältet och omgivande stadsdelar kommer att utnyttja. Landsvägsparken och gatorna blir viktiga mötesplatser och stråk med god tillgänglighet för fotgängare och cyklister. Miljön anpassas för att möta klimatförändringar, framför allt 100-årsregn.

Projektet påverkas av det osäkra marknadsläget och omvärldsläget vilket medfört att överenskommelser om exploatering för friköp av mark inte har kunnat tecknas inom etappen med hänsyn till att genomförande ligger cirka 6 år fram i tiden. Därmed finns osäkerheter till vilket pris marken kommer säljas för. Det kan också innebära att stadens investeringar för allmän plats ökar om entreprenadpriserna skulle gå uppåt ännu mer.

Eftersom byggstart för stadens entreprenad och byggaktörernas bostäder är relativt långt fram i tiden finns goda förutsättningar för att genomförande kommer ske i ett mer stabiliserat marknadsläge. Beaktat osäkerheterna förväntas etappen medföra ett positivt nettonuvärde baserat på de beräknade inkomsterna för markförsäljningarna i etappen.

Projektet överensstämmer med stadens övergripande mål för stadsplaneringen, mål i stadens budget och övriga styrdokument.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal