



Rebecca Westring
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 264 12
rebecca.westring@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-06-14

Lägesredovisning för projektet Årstafältet. Reviderat inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Årsta 1:1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 70 mnkr. (Inriktningsbeslut).

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Planeringen för en ny stadsdel på Årstafältet har pågått sedan 2007. Projektet syftar till att skapa ca 4 000 nya bostäder för 10 000 invånare i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. I stadsdelen finns också plats för ny skola, förskolor, idrottshall och lokaler för butiker och verksamheter. Projektet överensstämmer med stadens övergripande mål för stadsplaneringen, *Vision 2030*, med nya bostäder i attraktiva miljöer för en växande befolkning.

Projektet kommer för stadens del att innebära stora investeringar i ett nytt gatunät och i parkens omdaning. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till drygt 2 700 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 4 400 mnkr. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 780 mnkr. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 135 %. Resultatet är bättre än vid tillfället för det första inriktningsbeslutet då analysen redovisade ett lägre överskott (74 mnkr). En ytterligare kalkyl som redovisar investeringar som görs av andra nämnder har också tagits fram för att ge en helhetsbild av stadens

investeringar. Även denna kalkyl redovisar ett överskott för staden, ca 490 mnkr. Samråd har skett med stadsledningskontoret och berörda nämnder.

Bakgrund

Stadsutvecklingsområdet Årstafältet rymmer ca 4 000 bostäder som ger plats för ca 10 000 nya invånare i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till rekreation och service. Projektet överensstämmer med stadens övergripande mål för stadsplaneringen, *Vision 2030*, med nya bostäder i attraktiva miljöer för en växande befolkning. Årstafältet är en del i den utvidgade innerstaden som håller samman stadsdelarna Liljeholmen, Årsta, Östberga och Gullmarsplan i enlighet med *Promenadstaden – översiktsplan för Stockholm*.

I samband med att programförslaget för Årstafältet remissbehandlades våren 2010 fattade exploateringsnämnden för sin del inriktningsbeslut (2010-03-25). KF fattade inriktningsbeslut för projektet 2010-09-27. Detta ärende är en lägesredovisning och ett reviderat inriktningsbeslut efter bearbetningar och förändringar av projektet sedan programskedet. Programmet och övriga handlingar som tagits fram finns tillgängliga via projektets webbplats: www.stockholm.se/arstafaltet.

Tidigare beslut

2007-08-23	SBN, ExplN	Start-PM och utredningsbeslut för en ny stadsdel på Årstafältet. Gemensamt tjänsteutlåtande.
2008-02-21	SBN	Skrivelse angående begäran om ny hearing om Årstafältet.
2008-05-15 2008-05-19	SBN, ExplN	Lägesredovisning inför internationell arkitekttävling. Gemensamt tjänsteutlåtande.
2009-05-14	ExplN	Lägesredovisning och utredningsbeslut.
2010-03-25	ExplN	Remissvar programsamråd samt inriktningsbeslut.
2010-06-23	SBN	Redovisning av programsamråd och ställningstagande inför fortsatt planarbete.
2010-09-27	KF	Inriktningsbeslut.
2011-05-12	SBN	Start-PM för planläggning av en ny park på Årstafältet.
2011-10-20 2011-10-20	SBN, ExplN	Start-PM för planläggning av ny bebyggelse, etapp 1. Markanvisning för bebyggelse, etapp 1.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir vid markanvisning av etapp 2, preliminärt under hösten 2012.

Utbyggnadsförslaget – lägesredovisning

Visionen för projektet är att skapa en plats för möten. Visionen genomsyrar både det förslag som tas fram och förankringsarbetet. Dialog förs internt med alla förvaltningar som påverkas av projektet, och externt med myndigheter och remissinstanser, närboende och byggbranschen.

Planarbete pågår nu för parken där utbredning och innehåll anpassas till den nya bebyggelse som planeras på Årstafältet. Samtidigt pågår också planarbetet för den första bebyggelseetappen som omfattar drygt 800 lägenheter, förskolor och lokaler.



Pågående detaljplaner våren 2012. Parken och de två detaljplaner som utgör bebyggelseetapp 1.

Park och stad

Parken är områdets viktigaste mötesplats med utrymme för många olika aktiviteter men också platser där man bara är och kopplar av. Parktorget i nordväst är den viktigaste entrén till stadsdelen och parken, med stora öppna ytor för exempelvis torghandel, julmarknad, skridskobana och uppträdanden. Vattnet i parken blir mer framträdande – dammen blir större och får ny utformning, Valla å blir mer lättillgänglig med flackare slänter. Göta landsväg består, både i parken och i den nya stadsdelen, och behåller sin karaktär av ålderdomlig landsväg. Parken inramas av två bryggor – hårdgjorda kajer som möter parkens öppna ytor.

Den västra bryggan – aktivitetsbryggan – är fylld med aktiviteter av olika slag såsom skatepark, basketplan, boulebana och lekytor. Den norra parkbryggan blir ett viktigt promenadstråk som med en ny broförbindelse över Huddingevägen



knyter samman Årstafältet med Vårflodsparken och Enskedefältet. Här finns plats för planteringar, sittplatser, lekplatser och serveringar i ett soligt sydvästläge. Koloniträdgårdsområdet som idag finns i norra delen av Årstafältet flyttas till en ny plats och i anslutning till odlingslotterna kan ett utflyktsmål med byggnader som kan ges olika innehåll över tid placeras.

Årstafältet blir en tät kvartersstad där den nya bebyggelsen skapar ett starkt och tydligt möte med parken. Här finns plats för närmare 10 000 nya invånare vilket motsvarar en mindre småstad och ger underlag för en levande gatumiljö med butiker, restauranger och service. Kvarteren är korta med stor variation i höjd och utformning. Parkering inryms i garage under kvarteren, gatornas parkeringsplatser är endast till för besökande och för angöring. Garagens bjälklag ska dimensioneras för att gårdarna ska kunna göras gröna, med plats för träd att växa sig stora. Cyklar får generöst med utrymme, både i gatumiljön och för parkering på gårdar och i anslutning till viktiga målpunkter.

Utveckling av programförslaget

Sedan programsamrådet år 2010 har kvarteren och gatunätet mot Valla Gärde bearbetats för att åstadkomma en mjukare övergång till den befintliga bebyggelsen och för att minska risken för genomfartstrafik på den tidigare Årstälänken. I den västra delen har förändringar gjorts längs huvudgatan för att möjliggöra en dragning av tvärbanan in i området med en hållplats i anslutning till Östberga.

Genomförande och tidplan

Staden ansvarar för genomförandet av all allmän platsmark inom Årstafältet. Staden ansvarar också för att flytta de ledningar och andra anläggningar som idag finns där den nya bebyggelsen planeras. Utöver arbeten inom stadsutvecklingsområdet tillkommer arbeten på andra platser som en följd av utbyggnaden. Hit hör exempelvis kapacitetshöjande åtgärder på Stockholm Vattens ledningsnät nedströms Årstafältet och åtgärder i gatunätet och cykelvägnätet. Hit hör också flytt av rugbyplanerna till Gubbängsfältet.

Göta landsväg som löper tvärs över fältet och in i bebyggelsen är en fornlämning som inte får skadas. Vid utbyggnaden är det därför viktigt att säkerställa att Göta landsväg skyddas under tiden arbeten pågår.

Etappvis utbyggnad

Utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Årstafältet kommer att ske i flera etapper. Inledningsvis kommer grundförstärkningsåtgärder att genomföras för nya gator, och ledningar som idag korsar Årstafältet flyttas. Först därefter kan byggherrarnas arbeten inom kvartersmarken påbörjas.

Parken är hjärtat i den nya stadsdelen och den är central för områdets identitet och attraktivitet. Omdaningen av parken är ett arbete som kommer att pågå under många år och det är viktigt att arbetet påbörjas tidigt. Under utbyggnadstiden kommer

provisoriska aktivitetszoner och lektyr att iordningställas i tidiga skeden och flyttas i takt med att stadsdelen växer fram i avvaktan på att de kan få sina slutliga lägen i parkens aktivitetsbrygga.

Övergripande tidplan

Utbyggnadstakten för Årstafältet beräknas vara ca 400 lägenheter per år. Detaljplanearbetet för den första etappen är påbörjat och arbeten med de första kvarteren bör kunna ske år 2015. Med föreslagen utbyggnadstakt och med beaktande av att stadens anläggningsarbeten både inleder och avslutar hela projektet kan stadsdelen och parken stå klar år 2030.

De närmaste åren markanvisas och påbörjas nya detaljplaneetapper successivt, sedan följer ett antal år där planering och genomförande sker helt parallellt. För exploateringsnämndens del innebär detta att beslut om markanvisning och genomförande varvas om vartannat under en period. Det första genomförandebeslutet inom ramen för projektet infaller preliminärt under hösten 2013.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektet är omfattande och det finns många risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar projektet på flera olika sätt. Många av de osäkerheter som finns påverkar i första hand tidplanen och investeringskalkylens utgifter/inkomster. Om risker som innebär att utgifterna ökar påtagligt utfaller, kan det finnas anledning att se över inkomstposterna också, till exempel genom en förändring av fördelningen mellan tomträttsupplåtelser och markförsäljningar. I etapper där det finns förutsättningar för detta, kan även en ökning av exploateringsgraden vara aktuell.

Det finns också enstaka risker som om de utfaller påverkar projektets genomförbarhet i vissa delar. Hit hör omläggning av en stor avloppskulvert som i en delsträcka hamnar mycket nära andra tekniska installationer. I förlängningen kan detta innebära att förutsättningarna för en etapp helt förändras och att enstaka bebyggelsekvarter måste utgå. Det finns också en starkströmsledning i Årstafältets södra del mot Östberga där en omläggning kan medföra så stora utgifter att det kan vara oskäligt att genomföra den för att åstadkomma bebyggelse i ledningens sträckning. Antalet lägenheter i projektet kan då komma att minska något, men övriga projektmål kommer fortfarande att kunna uppnås. Dessa frågor kommer att fortsätta att utredas.

Till de tekniska riskerna och osäkerhetsfaktorerna hör också Årstafältets grundläggningsförhållanden. Med den kunskap som finns idag förutsätts grundförstärkning av allmän platsmark kunna ske huvudsakligen med kalkcementpelare (KC-pelare). Endast i vissa delar bedöms en betydligt dyrare metod (påldäck) krävas. Styrande för metodvalet är dels lerans beskaffenhet men också kraven för grundläggning av ledningar som är känsliga för sättningar. Arbeta pågår nu med en systemhandling för hela Årstafältet. Med utgångspunkt i den och med komplet-

terande provtagning kan grundläggning metoderna, och därmed också kostnaderna, bedömas med större säkerhet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Utbyggnaden av Årstafältet medför omfattande investeringar för staden. De sammanlagda utgifterna beräknas till drygt 2 700 mnkr och inkomsterna bedöms uppgå till ca 4 400 mnkr i löpande prisnivå. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 135 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Investeringarna kan delas upp i tre olika grupper:

- utgifter för flytt av ledningar och anläggningar,
- utgifter för grundförstärkning samt anläggande av gator och torg,
- utgifter för parkens omdaning och dess anläggningar.

Den största av dessa poster utgörs av grundförstärkning och anläggning av gator och torg.

Inkomsterna i projektet utgörs av tomträttsavgälder och markförsäljning. I denna kalkyl har fördelningen förutsatts vara i samma nivå som för samtliga markanvisningar de senaste åren, där knappt 40 % av marken upplåts med tomträtt. Med beaktande av stadens omfattande investeringar är det möjligt att välja en fördelning med större andel försäljningar för att bättre kunna balansera utgifter och inkomster.

Byggherrarna ansvarar för plankostnader och alla investeringar inom kvartersmarken. Hit hör också VA-anslutningar för all kvartermark som ska säljas, där marken upplåts med tomträtt står staden för anslutningsavgiften. All ekonomisk risk som avser byggherrarnas del av projekteringen står byggherrarna för. Staden bär risk för egen förgävesprojektering.

Investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden och budgetkonsekvenser

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 redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 780 mnkr motsvarande knappt 200 tkr per lägenhet. Detta är i jämförelse med analysen som gjordes i samband med att inriktningsbeslutet fattades år 2010 ett mycket bättre resultat. Då var nettonuvärdet knappt 75 mnkr, en knapp tiondel av det överskott den nuvarande analysen visar. Förändringen av kalkylresultatet beror främst på att den grundförstärkningsmetod som nu föreslås är betydligt mindre kostsam än det påldäck som ingick i förutsättningarna för den tidigare kalkylen.



2012-05-15
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2010-512-00187

Förändringar i kvartersutformningen har också inneburit att omfattningen av gatumark minskat, och därmed har också utgifterna för allmän platsmark minskat.

Projektets nettoexploateringsutgift per lägenhet beräknas uppgå till ca 685 tkr i löpande prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 135 %.

Investeringsutgifterna och försäljningsinkomsterna fördelar sig över åren enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-26,3	-8,4	-14,3	-164,1	-380,7	-2 145,7	-2 739,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-26,3	-8,4	-14,3	-164,1	-380,7	-2 145,7	-2 739,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	31,3	4 320,3	4 351,6

Budgetkonsekvenser för exploateringsnämnden.

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete. Under utbyggnadsperioden av parken med dess omfattande nyplanteringar kommer det att krävas en intensiv skötsel under flera år. I denna projektbudget ryms både parkinvesteringen och medel för drift under projektets livslängd fram till överlämnande till trafikinämnden.

Kontoret har gjort ytterligare en investeringsanalys där utgifter som inte sker inom projektets ram, till exempel flytt av rugbyplaner och anläggande av ny idrottshall, men också arbeten i allmän platsmark utanför exploateringsområdet och kapacitetshöjande åtgärder på ledningsnätet nedströms Årstafältet räknats in för att kunna visa den totala ekonomin för staden. Utgifterna belastar i vissa fall andra nämnders budget. Nettonuvärdet för projektet blir då istället ca 490 mnkr och de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå blir då närmare 3 200 mnkr, att jämföra med de nu redovisade ca 2 700 mnkr.

Påverkan på andra nämnders budget

Projektet innebär att de framtida driftskostnaderna för park och gator ökar. Alla gator och torg är nya och måste alltefter de färdigställs och överlämnas tas med i trafikinämndens driftsbudget. Även parken ligger inom trafikinämndens ansvarsområde. Parken kommer efter iordningställandet att kräva en mer intensiv skötsel än vad den gör idag. Även detta måste tas med i trafikinämndens driftsbudget.

Fastighetsnämnden påverkas av projektet. Påverkan avser både investeringar i nya idrottsanläggningar samt i nästa steg drift av dessa anläggningar. Det finns två rugbyplaner på Årstafältet som ska tas bort och ersättas med nya på Gubbängens sportfält. I anslutning till en ny skola på Årstafältet planeras också en idrottshall. Investeringsutgifterna för dessa anläggningar är i storleksordningen 180 mnkr.

Ekonomiska osäkerhetsfaktorer

Projektets inkomster och utgifter är i detta tidiga skede fortfarande svårbedömda. Utgiftsposterna blir tydligare alltefter fler förutsättningar läggs fast och ytterligare utredningar genomförts. Inkomsterna utgörs av tomträttavgälder och markförsäljning. Storleken på inkomsterna beror dels på de markpriser som kommer att förhandlas fram för kommande etapper och dels på fördelningen mellan tomträttsupplåtelser och försäljning. Förändringar i konjunkturen kommer troligtvis inträffa under projektets gång, vilket kan påverka både utbyggnadstakten och projektets inkomster.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har en kontinuerlig dialog med samtliga berörda förvaltningar. Vid sidan av denna dialog ger dessutom planprocessen ytterligare tillfällen till samråd som är mer formaliserat. Då projektet innebär utgifter som är högre än 50 mnkr har kontoret också samrått med stadsledningskontoret om detta tjänsteutlåtande och investeringskalkylen. Projektet följer metoden för projektstyrning av stora investeringsprojekt i Stockholm stad med de krav på organisation och dokumentation som detta innebär.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Den nya stadsdelen Årstafältet kommer att tillföra bostäder till ca 10 000 invånare i en attraktiv miljö med närhet kollektivtrafik, rekreation och service. Detaljplanearbete pågår dels för omdaningen av parken samt för den första bebyggelseetappen. Ytterligare detaljplaner kommer att påbörjas kontinuerligt och år 2030 kan hela det nya stadsutvecklingsområdet stå klart.

Efter utredningar och bearbetningar av programförslaget har kalkylförutsättningarna förändrats och kontorets investeringsanalys redovisar ett positivt nettovärde om ca 780 mnkr, vilket är avsevärt högre än analysen som gjordes i samband med programsamrådet då överskottet endast uppgick till 74 mnkr. Förändringen i resultatet beror främst på att en mindre kostsam grundförstärkningsmetod bedöms kunna användas för gator och torg. Projektet befinner sig fortfarande i ett mycket tidigt skede och det finns flera osäkerheter i kalkylens poster, både vad gäller utgifter och inkomster.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden för sin del godkänner fortsatt utredning för en ny stadsdel på Årstafältet samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 70 mnkr.

Slut