Handläggare
Helena Insulander
Mattias Nilsson

Till
Exploateringsnämnden
2022-08-25

Genomförandebeslut för Årstafältet etapp 2/3, med överenskommelse om exploatering för bostäder, handel, kontor, skola, förskola, parkering och avfallshantering med elva byggaktörer, förvärv av fastigheten Postgården 1 från ICA Fastigheter AB samt reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförandet av exploatering inom Årsta 1:1, Postgården 1, 2 och 7 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för Årstafältet etapp 2/3 och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en investeringsutgift om 1 996 miljoner kronor, en investeringsinkomst om 377 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 1 771 miljoner kronor.

2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Årsta 1:1 och Postgården 1, 2 och 7 till byggaktörerna ÅSF 4 AB, Granitor Property Development AB, Stadsutveckling i Stockholm AB och ICA Fastigheter AB med en försäljningsinkomst om cirka 1 771 miljoner kronor enligt bilaga 1-5 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelserna och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa överenskommelserna.

3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del köpeavtalet för mark inom Postgården 1 av ICA Fastigheter AB med en köpeskilling om cirka 975 miljoner kronor samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner köpeavtalet enligt bilaga 6 och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

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

4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till reviderad inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till reviderad inriktning för projekt Årstafältet och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Årstafältet upp till 610 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för ett kommande genomförandebeslut.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

Det här ärendet är ett genomförandebeslut för den andra utbyggnadsetappen på Årstafältet, kallad etapp 2/3 som syftar till att genomföra detaljplanerna 2 södra, 2 norra och 3, samt rivning av byggnader på fastigheterna Postgården 2 och 4. Ärendet innehåller även ett reviderat inriktningsbeslut för hela Årstafältsprojektet. Anledningen till att inriktningsbeslutet behöver revideras är att investeringsutgifterna avviker mer än 15 procent från tidigare inriktningsbeslut, vilket innebär en avvikelse från målen i stadens budget. Genomförandebeslut för etapp 1 fattades 2015 och reviderades 2020.

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.

Inom etapp 2/3 planeras det för totalt 2 100 bostäder (skissade bostäder, motsvarar 1 500 ekvivalenta bostäder á 100 kvadratmeter), 10 000 kvm kontor, tre förskolor, en skola för årskurserna F-9 med tillhörande fullstor idrottshall, ett parkeringsgarage, en sopsugsanläggning och cirka 15 000 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 2/3 kommer staden att investera i ett nytt gatunät med huvudgata, lokalgator och ett stadsdelstorg.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för hela Årstafältsprojektet och för etapp 2/3 redovisar följande nyckeltal:

	2020	**2022**	**Etapp 2/3**
Antal bostäder	6 200	7 000	1 500
Kontor	40 000 kvm	40 000 kvm	10 000 kvm
Produktionstakt	600 bost/år	600 bost/år	
Investeringsutgifter	6 321 mnkr	10 076 mnkr	1 996 mnkr
Investeringsinkomster	327 mnkr	874 mnkr	377 mnkr
Försäljningsinkomster	7 171 mnkr	10 713 mnkr	1 771 mnkr
Nuvärde	1 108[1] mnkr	1 090[1] mnkr	343 mnkr
Nuvärde/ekv lgh	163 tkr	138 tkr	169 tkr
Exploateringsutgift/lgh	741 tkr	939 tkr	802 tkr
Täckningsgrad	120 %	113 %	115 %
Andel BR/HR	55/45	62/38	60/40

Den första kolumnen (2020) redovisar nyckeltal från inriktnings-beslutet 2020 medan de andra två kolumnerna redovisar

[1] Inklusive redan nedlagda utgifter

nyckeltal från nu föreliggande inriktningsbeslut och genomförandebeslut för etapp 2/3.

De utgiftsposter som bedöms ha störst påverkan på ekonomin i etapp 2/3 är fastighetsförvärvet som staden ska genomföra från ICA Fastigheter AB, grundförstärkning och uppbyggnad av det nya gatunätet samt rivningen av byggnaderna inom fastigheterna Postgården 2 och 4.

Nuvärdet för projektet är i nivå med reviderade inriktningsbeslutet från 2020, vilket bland annat kan förklaras av att det är ett större glapp mellan när utgifter och inkomster uppstår. Risknivån kopplad till oförutsedda händelser bedöms fortsatt ligga på samma nivå som 2020 för de senare delarna av projektet, samt för etapp 1 där det finns osäkerheter kring ny upphandling av entreprenör för att göra klart de förberedande arbetena. För att bibehålla ett positivt nuvärde i projektet har ett antal besparingsåtgärder och potential till ökad exploateringsgrad inom etapp 2-8 identifierats och arbetats in i projektet. Flera av besparingarna innebär i första hand en prioritering där flera av åtgärderna går att genomföra i senare skede om projektekonomin visar att det är möjligt. Utöver fysiska åtgärder har andelen bostadsrätter i projektets sista etapp ökats.

Den alternativa investeringsanalysen som även redovisar utgifter i nämnder och bolag som bygger lokaler för offentlig försörjning (skola, förskola och idrott) visar ett underskott på 608 miljoner kronor då även utgifter för sådana lokaler ökat. Underskottet kan ändå motiveras av att en del av projektets utgifter avser fastighetsförvärv av Postgården 2 och 4 från S:t Erik Markutveckling AB där köpeskillingen kvarstannar inom kommunkoncernen och gör att stadens totala behov av upplåning inte påverkas av denna utgift inom projektet. Den preliminära köpeskillingen för fastigheterna är beräknad till 676 miljoner kronor.

Sammantaget är det angeläget att genomföra etapp 2/3 som utgör en central och dynamisk del av Årstafältet med arbetsplatser, bostäder, förskolor, skola och stadsdelstorg. Projektet innehåller också betydelsefulla funktioner för hela Årstafältet med parkeringsgarage och sopsugsanläggning samt nya typer av lösningar i allmän platsmark för att hantera skyfall.

Expertrådet har godkänt ärendet 2012-11-14 (dnr E2012-384-1101), 2017-11-30 (dnr 2017-00817), 2020-05-18 (dnr E2019-00555) och 2020-11-05 (dnr E2020-02328).

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Innehåll

Genomförandebeslut för Årstafältet, etapp 2/3 sida 6
Reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet sida 24

Genomförandebeslut för Årstafältet, etapp 2/3

Bakgrund

Årstafältets andra utbyggnadsetapp, etapp 2/3, ingår i huvudprojektet Årstafältet-Östberga och utgörs av tre detaljplaner, dp 2n, dp 2s och dp 3, som till stora delar har tagits fram samtidigt. Etapp 2/3 kommer att hanteras som ett gemensamt genomförandeprojekt på exploateringskontoret.

Årstafältet med etappindelning för genomförandet

I etapp 2/3 planeras cirka 2 100 nya bostäder (skissade bostäder, motsvarar 1 500 ekvivalenta bostäder), 10 000 kvm kontor, tre förskolor, en grundskola för årskurserna F-9 med tillhörande fullstor idrottshall samt cirka 15 000 kvm kommersiella bottenvåningslokaler. I ett av kvarteren i projektets norra del byggs en stationär sopsugsanläggning tillsammans med kontor, bostäder och ett parkeringsgarage. 14 byggaktörer deltar i etappen och planarbetet har delvis bedrivits med två arkitektkontor per kvarter vilket ger stor variation i bebyggelsen.

Etapp 2/3 ska bidra till att förverkliga Årstafältsprojektets övergripande mål och visioner. Utöver att bygga nya bostäder och verksamheter ska etappen bidra till visionen för stadsdelen om *en plats för möten*. Här planeras ett nytt stadsdelstorg som kommer att bli en samlingspunkt för hela närområdet. Inom etapp 2/3 kommer staden också att bygga ett nytt gatunät med huvudgata och lokalgator.

Etapp 2/3 ligger inom en låglänt del av Årstafältet och gränsar i norr till Södra länkens tunnelmynning. Området har tidigare använts som koloniområde och park samt delvis varit bebyggd med logistikverksamhet tillhörande ICA Fastigheter.
En stor utmaning under planarbetet har varit att komma tillrätta med hur området ska klara av att hantera risk för översvämning vid skyfall. Utredningsarbetet för skyfallshanteringen har även innefattat delar av Årstafältets kommande etapp 7 och resulterat i en lösning som bygger på noggrann höjdsättning av gator och allmän platsmark, en skyfallspark inom etapp 7 samt en speciell gestaltning av stadsdelstorget med en dagvattenränna för att få vatten att ledas till Årstafältets stora dagvattendammar.

Precis som på övriga Årstafältet består marken inom etapp 2/3 av mäktiga lerdjup vilket ställer krav på förstärkningsåtgärder vid utbyggnad. Grundförstärkningen är en av projektets stora utgiftsposter tillsammans med den omfattande gestaltningen och höjdsättningen av allmän platsmark för att klara av att hantera risk för översvämning vid skyfall.

Genomförandet av etapp 2 och 3 är direkt beroende av åtkomst till fastigheterna Postgården 2 och 4 för utbyggnad av vissa gator och ledningar. Därför innefattar detta genomförandebeslut även utgifter för att riva byggnaderna som idag står på fastigheterna.

Beslut om förvärv av byggnader samt upphörande av tomträtt på Postgården 2 och 4 har fastställts i kommunfullmäktige 2022-05-30.

Tidigare beslut

Nedan följer en sammanställning av beslut som har betydelse för etapp 2/3.

Datum	Nämnd	Beslutet avser
2012-12-13 2013-10-17 2014-12-11 2018-02-01 2019-06-13 2020-05-28 2020-09-24	ExplN	Beslut om markanvisningar inom etapp 2/3
2013-05-27	KF	Markanvisning för bostäder och handel till ICA Fastigheter Sverige AB samt intentionsavtal avseende fastighetsreglering
2013-05-23	SBN	Godkänt start-PM detaljplan 2
2016-02-25	SBN	Godkänt start-PM detaljplan 3
2020-12-10	SBN	Godkänd detaljplan 3
2021-09-30	SBN	Godkänd detaljplan 2 norra
2022-05-30	KF	Beslut om förvärv av byggnader samt upphörande av tomträtt på Postgården 2 och 4
2022-06-09	SBN	Godkänd detaljplan 2 södra

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

Beslut om förskolor

Tre förskolor planeras inom utbyggnadsområdet. Två av förskolorna inryms i bostadskvarter och den tredje blir friliggande inom samma kvarter som grundskolan.

En av förskolorna avses drivas i privat regi. För de två andra förskolorna inom området kommer Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd fatta inriktningsbeslut.

Överenskommelse om exploatering

Kvartersindelning inom etapp 2/3.

Tomträttsupplåtelser

Totalt planeras drygt 900 hyresbostäder fördelat på fem kvarter som upplåts med tomträtt. Mark upplåts även med tomträtt för byggande av skola och idrottshall. Avgälden för bostäder och förskola/skola ska i de kommande tomträttsavtalen baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåerna för tomträttsavgälder som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtalens tecknande.

Kvarter 2D
Familjebostäder AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga 89 hyresbostäder och en förskola.

Kvarter 3A
Fortis Fastigheter AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga 197 hyresbostäder.

Kvarter 3B
Svenska Hus Årstafältet AB som är ett dotterbolag till Svenska Hus i Stockholm AB, tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga 153 hyresbostäder. Svenska Hus i Stockholm AB garanterar genomförandet för dotterbolaget Svenska Hus Årstafältet AB genom borgensförbindelse.

Kvarter 3C
Olov Lindgren AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga 102 hyresbostäder och sex bostäder med särskild service för vuxna enligt LSS.

Kvarter 3D
Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan SISAB, tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga en grundskola, en förskola och en idrottshall. Avtalet är villkorat med att SISAB erhåller erforderliga kommunala genomförandebeslut för exploateringen.

Kvarter 2G
Granitor Property Development AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga 368 hyresbostäder i kvarter 2G. Fastigheten bildas som en tredimensionell fastighet och urholkas av utrymmen för sopsugsanläggning, garage och kontor.

Stockholm Stads Parkering AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga ett parkeringsgarage med cirka 470 parkeringsplatser för boende i närområdet. Garaget kommer utgöras av en tredimensionell fastighet som urholkar den fastighet där Granitor Property Development AB ska bygga bostäder. Tomträttsavgälden är 1250 kr per bilplats och år. Avgälden ska indexregleras med KPI.

Stockholm Avfall AB tecknar överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med staden för att bygga en stationär sopsugsanläggning som ska nyttjas av stora delar av Årstafältet. Sopsugsanläggningen kommer utgöras av en tredimensionell fastighet som urholkar den fastighet där Granitor Property Development AB ska bygga bostäder och gränsar till Stockholm Parkerings garage. Avgälden är 70 kr/kvm tomtarea med

värdetidpunkt 2019-04-30. Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske med 3 procent per år fram till tillträdesdagen.

Överlåtelse av mark

Totalt tecknas överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för cirka 650 bostadsrättslägenheter, samt kontor fördelat på fem kvarter. Möjlighet finns även att teckna överenskommelse om exploatering för ytterligare cirka 500 bostäder i senare skede då planeringen av ny tunnelbanenedgång kommit längre.

Kvarter 2A
Stadsutveckling i Stockholm AB och Årsta Post Projekt AB tecknar överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för att bygga 47 bostäder.

Kvarter 2B
ÅFS 4 AB tecknar överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för att bygga 137 bostäder. AFS 4 AB är ett dotterbolag till Åke Sundvall AB. Åke Sundvall AB garanterar genomförandet för dotterbolaget ÅFS 4 AB genom borgensförbindelse.

Kvarter 2C
Granitor Property Development AB tecknar överenskommelse med överlåtelse av mark inom kvarter 2C för att bygga 130 bostäder.

Kvarter 2E
ICA Fastigheter AB tecknar överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för att bygga 340 bostäder och en stor handelsetablering i kvarterets bottenvåning med entré från stadsdelstorget.

Kvarter 2F
Kontoret kommer att ta fram överenskommelser om exploatering med de markanvisade byggaktörerna i kvarter 2F i ett senare skede. Staden vill avvakta beslut från Förvaltningen för utbyggd tunnelbana om eventuell placering av entré för Årstafältets nya tunnelbanestation i kvarteret. Kontoret har förlängt markanvisningsavtalen med de aktuella byggaktörerna Wästbygg projektutveckling AB och Småa AB.

Kvarter 2G
Granitor Property Development AB tecknar överenskommelse med överlåtelse av mark inom kvarter 2G för att bygga kontor. Kontoren kommer utgöras av en tredimensionell fastighet som urholkar den fastighet där Granitor även ska bygga hyresbostäder och gränsar till Stockholm Avfalls sopsugsanläggning och Stockholm Parkerings garage.

Expertrådet har godkänt ärendet 2012-11-14 (dnr E2012-384-1101), 2017-11-30 (dnr 2017-00817), 2020-05-18 (dnr E2019-00555) och 2020-11-05 (dnr E2020-02328).

Övrigt

Överenskommelserna om exploatering reglerar att samtliga bostadskvarter ska ansluta till den planerade sopsugsanläggningen. För detta har respektive byggaktör tecknat anslutningsavtal med Stockholm Avfall AB.

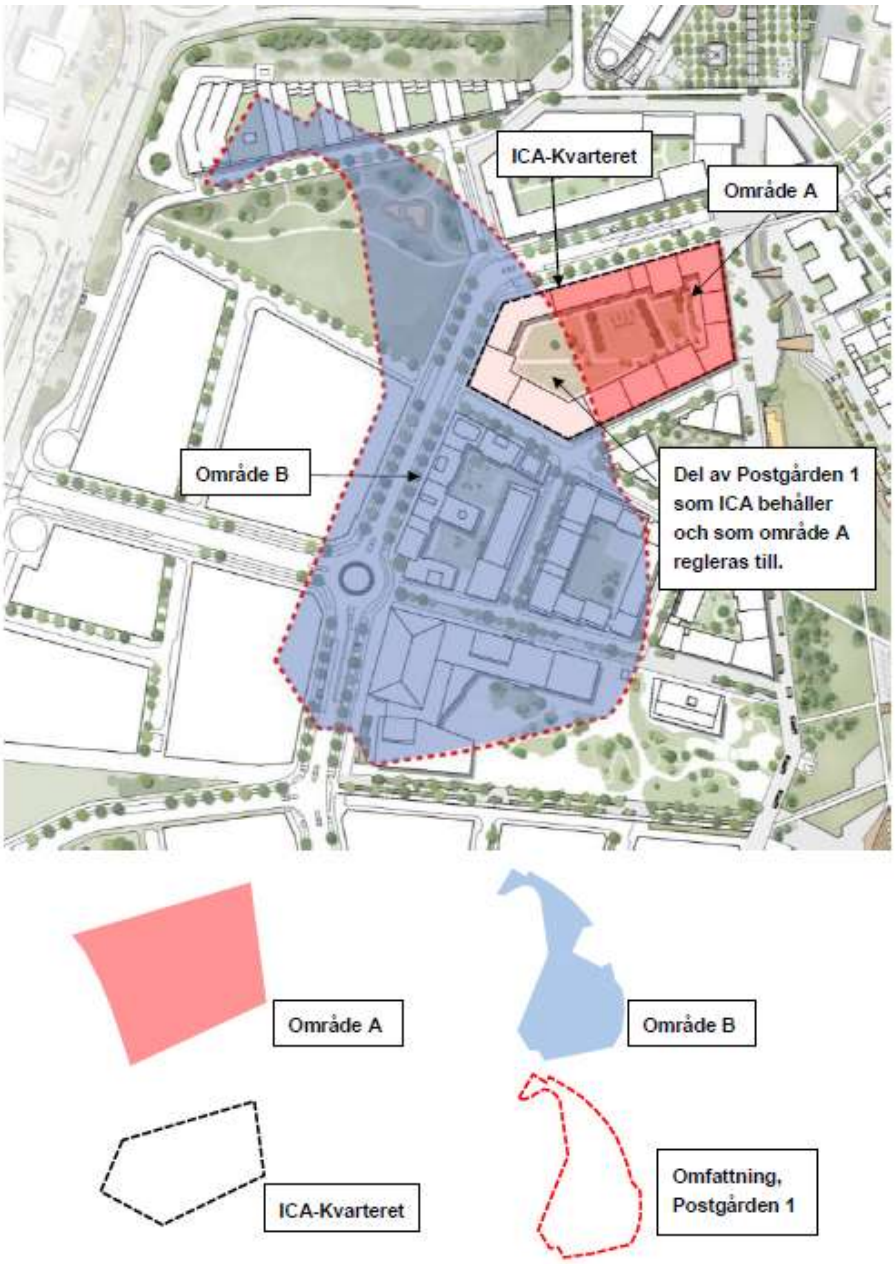
Några kvarter ska lösa sin bilparkering i det gemensamma garaget och ska för detta teckna avtal om parkeringsköp med Stockholm Parkering AB.

Genomförandeavtal med ledningsägarna inom projektområdet kommer att tecknas senare under 2022 när projekteringen har kommit längre.

Köpeavtal med ICA fastigheter AB

ICA Fastigheter AB äger fastigheten Postgården 1 inom Årstafältet. Med bakgrund av detta tecknade parterna 2013-06-24 ett intentionsavtal om utvecklingen av området. Intentionsavtalet innehöll dels en markanvisning till ICA avseende del av Årsta 1:1 för att skapa ett eget kvarter för en större ICA-butik i bottenplanet med bostäder ovanpå, dels en intention från staden att förvärva merparten av ICAs fastighet. I och med avtalet fick staden även rätt att markanvisa det markområde som intentionen om förvärv avsåg. Kommunfullmäktige godkände intentionsavtalet 2013-05-27 och Expertrådet godkände ärendet 2012-12-05 (dnr E2012-385-518).

Den del av Årsta 1:1 och den del av Kolonilotten 1 som ICA Fastigheter markanvisats och ska förvärva av staden benämns i bild 3 nedan *område A*. Den del av Postgården 1 som staden ska förvärva av ICA benämns *område B*. Den del av fastigheten Postgården 1 som ICA ska behålla och område A regleras till benämns *ICA-kvarteret*.

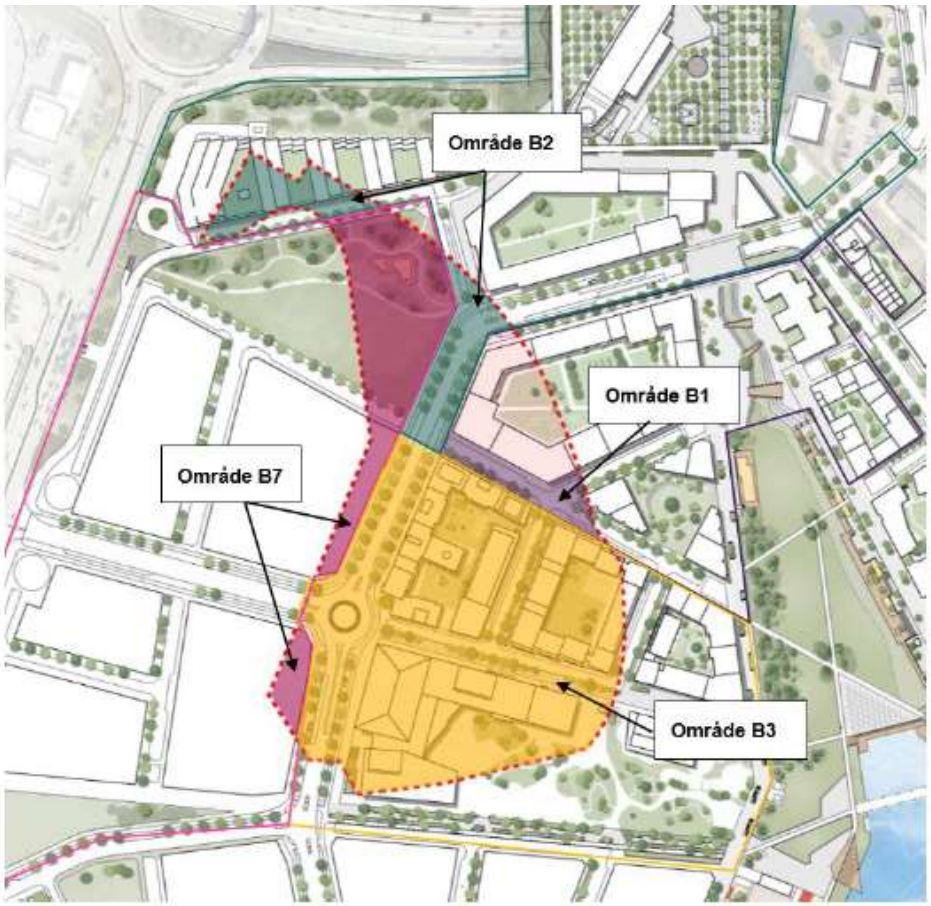


Fastigheten Postgården 1, område A och B samt ICA-kvarteret

Köpeavtalet fullföljer intentionsavtalet avseende stadens förvärv från ICA. Postgården 1 är i olika delar belägen inom Årstafältets etapp 2 södra, 2 norra, 3 och 7. Ersättningen baseras på den byggrätt som detaljplanen medger i de kvarter där Postgården 1

ingår. Från detta värde dras utgifter för anläggning av allmänna platser.

Ersättningen för del av Årstafältet etapp 7, som inte är planlagd ännu, justeras för den risk det innebär för staden att köpa ännu icke planlagd mark. För del av etapp 3 som planlagts för skola, förskola och idrottshall är parterna överens om att priset ska baseras på en byggrätt om 17 000 kvm ljus BTA och från det priset ska 25,89 procent av det övervärde som ges av skillnaden mellan bostadsvärdet och skolvärdet dras av.



Rödstreckad kantlinje markerar Postgården 1. Färgade områden markerar de delar av fastigheten som staden förvärvar. Färgerna särskiljer vilken etapp markområdet är beläget inom, grönt markerar etapp 2n, lika markerar etapp 2s, gult markerar etapp 3 och rosa markerar etapp 7.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för etapp 2/3 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 både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 343 miljoner kronor motsvarande 169 kr/ekvivalent lägenhet[2].

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis säljas, som beskrivet i avsnittet ”Överenskommelse om exploatering”. Exploateringsgraden uppgår till 3,37.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 996 miljoner kronor, varav 61 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utredning och projektering av allmän plats.

Inkomsterna beräknas till cirka 377 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från ICA Fastigheter. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostäder, kontor och handel beräknas till 1 771 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 731 miljoner kronor.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 802 kr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 115 procent.

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

En kalkyl där även utgifterna för skola, förskola och idrottsinvesteringar finns med har tagits fram för projektet som helhet och redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet. En lönsamhetskalkyl enligt nuvärdemetoden för etapp 2/3 inklusive skolan, förskolan och idrottshallen skulle redovisa en täckningsgrad på cirka 80 procent. Skolan, förskolan och idrottshallen ska betjäna boende i hela området och inte endast de nya bostäder som etapp 2/3 genererar.

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 cirka 1 996 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 377 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	**Ack t.o.m. 2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Senare**	**Totalt**
Utgifter inkl. förvärv (-)	-61,6	-21,5	-6,7	-1 078,6	-139,0	-689,1	-1 996,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,1	0,0	0,0	217,2	16,8	143,4	377,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	**-61,6**	**-21,5**	**-6,7**	**-861,4**	**-122,1**	**-545,7**	**-1 619,1**
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	411,3	0,0	1 360,6	1 771,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. 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**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Senare**	**Kommentar**
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 17	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -16,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -19,3	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	-606,0	0,0	0,0	1 337,9	totalt 731,9
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	192,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	**0,0**	**0,0**	**-606,0**	**0,0**	**0,0**		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -2,6 och -4	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -3,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	**0,0**	**0,0**	**-0,3**	**-0,3**	**-0,3**		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 7,7 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 32,9 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 17 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 731 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Fram till tillträdesdagen kan markpriset vid överlåtelse av mark ändras till följd av indexförändringar. I och med att tillträdesdagarna ligger relativt långt fram i tiden kan detta påverka det slutgiltiga försäljningspriset.

Utgifterna för att riva byggnaderna på Postgården 2 och 4 är uppskattade i ett tidigt skede innan projektering av detta har inletts. En miljöutredning har genomförts för byggnaderna inom fastigheterna som konstaterar att det finns en del farligt avfall att omhänderta vilket kan leda till högre utgifter för rivningen.

I tidigare genomförandebeslut om förvärv av byggnader samt upphörande av tomträtt på Postgården 2 och 4 har risken förknippat med evakuering av hyresgäster inom Postgården 2 och 4 hanterats.

På utgiftssidan finns risker avseende fördyrningar 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 2/3 har dock kommit långt och väntas färdigställas under 2023. Några osäkerheter angående grundläggning och utformning för vissa delar kvarstår men utgiftskalkylen som detta genomförandebeslut baseras på är framtagen på relativt genomarbetat underlag.

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

Slutsats-ekonomi

Nuvärdet och täckningsgraden är relativt god för genomförandet av etapp 2/3 med hänsyn till att projektet har ett par stora utgiftsposter i och med markköpet från ICA Fastigheter och rivningsentreprenaden för byggnaderna på Postgården 2 och 4. Projektet innehåller stora investeringar genom iordningställande av gator och ett stadsdelstorg.

Även om utredningsläget är bra och byggprojekteringen kommit förhållandevis långt kvarstår ändå osäkerheter bland annat i att utbyggnad av etapp 2/3 kommer pågå en längre tid, att skedesplaneringen inte är fullt studerad och det kan uppstå behov av provisorier som i dagsläget inte är överblickbara. Dessa osäkerheter har projektet tagit höjd för genom relevanta riskpåslag.

Årstafältsprojektets samlade ekonomibedömning redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet.

Genomförandefrågor etapp 2/3

Tidplan

En förutsättning för att kunna påbörja genomförandet av etapp 2/3 är att stadens arbete inom den första utbyggnadsetappen (E01) i stora delar är färdigställt. Etapp 1 innehåller bland annat stora ledningsomläggningar och grundläggande uppbyggnad som är nödvändiga för att området ska fungera. Att rivningen av byggnaderna på Postgården 2 och 4 är genomförd är också nödvändig för att kunna påbörja utbyggnaden av etapp 2/3. När detta är klart och detaljplanerna inom etapp 2/3 har vunnit laga kraft kan utbyggnad av infrastruktur och allmän plats inom etapp 2/3 påbörjas, preliminärt hösten 2024. Stadens inledande entreprenadarbeten med grundförstärkning, utbyggnad av teknisk försörjning och utfyllnad av gator beräknas pågå i 2 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 2028-2029 och hela etappen förväntas vara utbyggd år 2030.

Risker och osäkerheter

Årstafältsprojektets övergripande risker och osäkerheter redovisas i det reviderade inriktningsbeslutet. För etapp 2/3 blir en väl fungerande bygglogistik och att stadens arbete inom den första utbyggnadsetappen blir klart viktiga förutsättningar för att kunna färdigställa etapp 2/3 inom föreskriven tidplan.

Om rivningen av byggnaderna på Postgården 2 och 4 försenas innebär det också att staden inte kan påbörja byggnation inom etapp 2/3.

Områdets flackhet och svåra grundläggningsförhållanden innebär en byggteknisk utmaning för ledningsförläggning och utbyggnad av allmän plats.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt etapp 2/3 utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Etapp 2/3 bidrar till:

- stadens mål om ökat bostadsbyggande
- stadens åtagande om nya bostäder inom tunnelbanans influensområde enligt Stockholmsförhandlingen och Sverigeförhandlingen.
- en blandning av upplåtelseformer. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter inom etapp 2/3 blir cirka 40 procent hyresrätter och 60 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 både nya kontorslokaler och i de verksamheter som planeras inom etapp 2/3.

I etapp 2 planeras för cirka 10 000 kvm BTA kontor och 7 000 kvm handel i och med ICAs etablering nära stadsdelstorget. I bostadshusen som vetter mot huvudgatan eller torget kommer lokaler att inrymmas i bottenvåningarna. Även de tre planerade förskolorna och grundskolan genererar arbetstillfällen, likväl som de sex specialbostäder som ska inrymmas i ett av bostadskvarteren i etapp 3.

Sammantaget möjliggör planerade lokaler inom etapp 2 och 3 cirka 830 nya arbetsplatser.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för projektet som helhet och en fördjupad MKB för detaljplanerna i etapp 2. Miljökonsekvensbeskrivningarna visar att projektet ger positiva klimateffekter genom att ny bostadsbyggelse placeras i kollektivtrafiknära läge medan det ger negativa konsekvenser för naturmiljön genom minskad yta för naturmark.

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 parker där miljökvalitetsnormer 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

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

Huvudgatan förses med dubbla trädrader och lokalgatorna med enkla trädrader. Stadsdelstorget och gatan söder om skolan kommer att få en grön gestaltning med generösa planteringar som också är en del av områdets dagvattenhantering.

Energihushållning

Byggaktörerna i etapp 2/3 har förbundit sig att vid projektering och byggande inom de kommande kvarteren uppfylla krav och eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Exploateringen kommer att genomföras inom ramen för ”Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö”. För de kvarter där bilparkering ska lösas genom parkeringsköp kommer handikapparkering behöva ordnas på de allmänna gatorna.

Påverkan på barn

Den integrerade barnkonsekvensanalysen som har tagits fram för etapp 2/3 påpekar att det är viktigt att programmera även mindre

kvartersparker och bostadsgårdar för att möta barns behov och avlasta Årstafältets stora park. Förskolorna som är integrerade i bostadskvarteren får något mindre förskolegårdar men det kompenseras av närheten till parken där staden planerar lekplatser och faciliteter som är anpassade till barn och förskolornas verksamhet. Kontorets samlade bedömning är att tillgången till utevistelseytor för barn är god.

Idrottshallen inom skolans kvarter blir en tillgång för stora delar av Söderort och en viktig målpunkt och mötesplats för många ungdomar och barn.

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 en av platserna för konst som pekats ut är stadsdelstorget i etapp 2/3. Inom etapp 2/3 avsätts 1,6 miljoner kronor för konst på stadsdelstorget i enlighet med konstprogrammet.

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 Stockholm stad med de krav på organisation och dokumentation som detta innebär.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att Årstafältet etapp 2/3 är en mycket viktig och central del av den nya stadsdelen Årstafältet. Projektet bidrar till att utveckla området till en attraktiv, hållbar och varierad stadsdel med både bostäder och arbetsplatser. Projektet rymmer funktioner och allmänna platser som boende från hela Årstafältet

och omgivande stadsdelar kommer att utnyttja. Stadsdelstorget och gatorna blir viktiga mötesplatser och stråk med god tillgänglighet för fotgängare och cyklister. Miljön anpassas för att möta klimatförändringar, framför allt så kallade 100-årsregn.

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

Reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet

Inriktningsbeslut för Årstafältet fattades 2010 och har reviderats fler gånger sedan dess. Anledningen till att inriktningsbeslutet nu behöver revideras är att investeringsutgifterna avviker mer än 15 procent från inriktningsbeslutet i samband med att genomförandebeslut ska fattas för etapp 2/3, vilket innebär en avvikelse från målen i stadens budget.

Bakgrund

Projektet syftar till att skapa cirka 7 000 nya bostäder för 14 000 invånare under en period av cirka 15 år i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik, rekreation och service. Det verkliga antalet bostäder vänts dock bli ännu fler då flera byggaktörer förmodligen kommer bygga fler men mindre lägenheter än den generella bostadsstorleken som staden räknar med som underlag för prognosen om 7 000 bostäder.

I samband med att programförslaget för Årstafältet remissbehandlades våren 2010 fattade exploateringsnämnden för sin del inriktningsbeslut som kommunfullmäktige sedan beslutade om 2010-09-27. Därefter har inriktningsbeslutet reviderats 2012-10-15, 2015-11-30, samt 2020-09-28.

Detta ärende är en lägesredovisning och ett reviderat inriktningsbeslut efter bearbetningar och förändringar av projektet sedan inriktningsbeslutet från 2020. Programmet och övriga handlingar som tagits fram finns tillgängliga via projektets webbplats: https://vaxer.stockholm/arstafaltet.

Tidigare beslut

Datum	Nämnd	Beslutet avser
2007-08-23	ExplN/ SBN	Start-PM och utredningsbeslut för en ny stadsdel på Årstafältet, gemensamt tjänsteutlåtande
2008-05-15, 2008-05-19	SBN/ ExplN	Lägesredovisning inför internationell arkitekttävling, gemensamt tjänsteutlåtande
2009-05-14	ExplN	Lägesredovisning och utredningsbeslut
2010-09-27	KF	Remissvar programsamråd samt inriktningsbeslut
2012-10-15	KF	Reviderat inriktningsbeslut
2015-10-19	KF	S:t Erik Markutveckling AB:s förvärv av fastighetsbolaget Martin Olsson Fastigheter AB
2015-11-30	KF	Reviderat inriktningsbeslut, genomförandebeslut för etapp 1
2020-09-28	KF	Reviderat inriktningsbeslut och reviderat genomförandebeslut för etapp 1

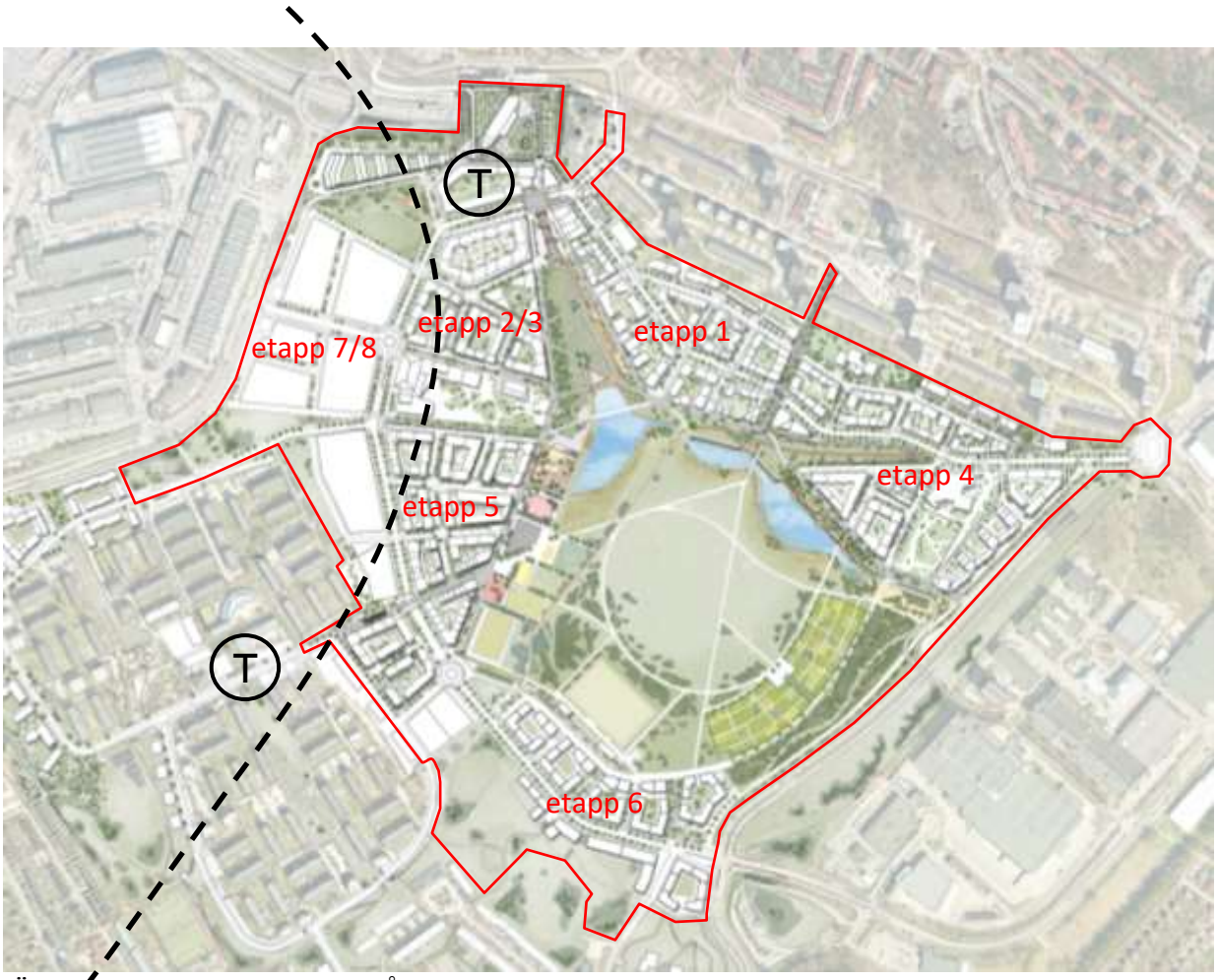
Sammanställningen avser de beslut som har betydelse på ett övergripande plan för Årstafältsprojektet. Utöver de listade besluten har ett antal beslut fattats i exploateringsnämnden för markanvisningar i de respektive etapperna, samt en avsiktsförklaring om fastighetsreglering mellan staden och ICA fastigheter.

2022-05-30 godkände kommunfullmäktige beslut om att förvärva tomträtterna Postgården 2 och 4 av S:t Erik Markutveckling AB.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir vid genomförandebeslut för etapp 4, vilket planeras fjärde kvartalet 2022.

Lägesredovisning

Detaljplaner för parken och den första bebyggelseetappen om cirka 1 000 bostäder har vunnit laga kraft och genomförandet av gator och ledningar för de 1 000 bostäderna, samt delar av parken, har pågått sedan sommaren 2018. När genomförandet av de här förberedande arbetena påbörjades var tanken att de skulle vara klara sommaren 2021 för att påbörja bostadsbebyggelsen. Stadens entreprenör har dock haft återkommande problem med både produktionstakt och kvalitet och staden har därför hävt avtalet med dem i mars 2022. Förberedelser pågår för tillfället för att handla upp ny entreprenör som kan slutföra arbetena. Förhoppningen är att bostadsbyggande kan påbörjas under 2023, men innan ny entreprenör är upphandlad är det svårt att överblicka tidplanen för detta.



Översikt och avgränsning av Årstafältsprojektet med kommande tunnelbana

Innan de förberedande arbetena påbörjades har Årstafältets koloniområde flyttats till en ny plats inom Årstafältet och arrendeavtal för det nya området har tecknats med Årstafältets

koloniförening från 2018-10-27. Idrottsförvaltningen har iordningställt två nya rugbyplaner på Gubbängsfältet som ersättning för de som tidigare låg på Årstafältet.

Utredning av ny placering av Årsta golf har pågått sedan 2018 och exploateringsnämnden har 2022-06-09 beslutat om markanvisning för en ny plats intill Bägersta byväg.

Planarbete för etapp 2, 3 och 4 är avslutat och genomförandebeslut för etapp 2/3 tas ihop med detta reviderade inriktningsbeslut.

År 2015 köpte S:t Erik Markutveckling AB in tomträtterna Postgården 2 och 4 (merparten av etapp 7) i syfte att utveckla dem som en del av Årstafältsprojektet. Ett avtal om upphörande av tomträtter och överföring av byggnader har tecknats mellan exploateringsnämnden och S:t Erik Markutveckling AB och godkändes av kommunfullmäktige 2022-05-30.

I dagsläget finns hyresgäster i husen med hyreskontrakt till juni 2023. Därefter ska tomträtterna överföras till exploateringsnämnden i syfte att riva husen och utveckla fastigheterna som en del av Årstafältsprojektet. Utöver bostäder är denna del (etapp 7) även tänkt att kunna ha cirka 40 000 kvm kontor i enlighet med stadens mål i budget om arbetsplatser i söderort.

Staden har under 2018 tillsammans med staten och Region Stockholm i Sverigeförhandlingen beslutat att bygga en helt ny tunnelbanelinje från Fridhemsplan till Älvsjö via Årstafältet och Östberga. Planeringen av tunnelbanans sträckning är igång och inriktningen är att det kommer finnas en uppgång på Årstafältet och en i Östberga med sin principiella placering i närheten av där symbolerna på kartan ligger. Tunnelbanan beräknas vara i drift 2034, vilket sammanfaller med när Årstafältet väntas vara i det närmaste fullt utbyggt.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster om 1 090 miljoner kronor motsvarande 138 tkr/ekvivalent lägenhet[3].

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 10 076 miljoner kronor, varav 1 069 miljoner kronor är utgifter till och med 2021, det vill säga redan nedlagda utgifter. Hittills nedlagda utgifter avser främst anläggningsarbeten för den nya dammen, ledningsomläggning av kombikulvert, flytt av koloniområde, markförstärkning och uppbyggnad av gator i etapp 1, samt projektering och projektledning (byggherreadministration).

Investeringsutgifterna kan delas upp i sex grupper:

- Utgifter för anläggande av gator och torg, inkl. grundförstärkning
- Utgifter för parkens omdaning och dess anläggningar, varav en stor del är utgifter för anläggande av dammen
- Utgifter för flytt av ledningar och anläggningar
- Utgifter för nya ledningar, vilka staden ersätts för av berörda ledningsägare
- Ersättning, provisorier och återställande av mark för enskilda tomträttshavare och arrendatorer (Årstafältets koloniförening)
- Fastighetsförvärv, rivning och evakuering av befintliga verksamheter

Till de sex grupperna tillkommer utgifter för byggherreadministration och oförutsedda händelser.

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

Investeringsinkomsterna för Årstafältet beräknas till cirka 874 miljoner kronor. Huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare i samordnade entreprenader. Här ingår även exploateringsbidrag från en privat fastighetsägare (ICA). Försäljningsinkomster som avser mark, i första hand för bostäder men även kontor, beräknas till 10 713 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 9 861 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 939 tkr inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 113 procent.

Utveckling sedan tidigare reviderat inriktningsbeslut

En jämförelse med de reviderade inriktningsbesluten från 2012, 2015 och 2020 ger följande nyckeltal:

	2012	**2015**	**2020**	**2022**
Antal bostäder	4 000	5 700	6 200	7 000
Kontor	-	-	40 000 kvm	40 000 kvm
Produktionstakt	400 bost/år	600 bost/år	600 bost/år	600 bost/år
Investeringsutgifter	2 740 mnkr	3 572 mnkr	6 321 mnkr	10 076 mnkr
Investeringsinkomster	0 mnkr	476 mnkr	327 mnkr	874 mnkr
Försäljningsinkomster	4 352 mnkr	4 683 mnkr	7 171 mnkr	10 713 mnkr
Nuvärde	784 mnkr	1 251 mnkr	1 108 mnkr	1 090 mnkr
Nuvärde/ekv lgh	196 tkr	212 tkr	163 tkr	138 tkr
Exploateringsutgift/lgh	459 tkr	409 tkr	741 tkr	939 tkr
Täckningsgrad	135 %	138 %	120 %	113 %
Andel BR/HR	62/38	50/50	55/45	62/38

Projekteringen för etapp 2/3 har kommit förhållandevis långt och en byggkostnadskalkyl har upprättats för den etappen med underlag av pågående projekteringsunderlag. Även planarbetet för etapp 4 är avslutat och en successivkalkyl (osäkerhetskalkyl) har upprättats som ett led i förberedelserna för ett kommande genomförandebeslut för etapp 4. Både byggkostnadskalkylen för

etapp 2/3 och successivkalkylen för etapp 4 visar på avsevärt högre utgifter för att bygga gator än vad som tidigare antagits i successivkalkylen för hela projektet som senast uppdaterades inför reviderat inriktningsbeslut 2020. Redan då var flera faktorer kända som påverkar utgifterna som t ex grundförstärkning av gator och skyfallsproblematik vid 100-årsregn. Men de fulla konsekvenserna av hur det påverkade utgifterna var svåra att bedöma.

En närmare analys av kalkylen för gator visar att en stor del av utgifterna ligger i gatans tekniska uppbyggnad med grundläggning, schakt och fyll. Ytskikten på gatorna utgörs av enkla och förhållandevis billiga material som asfalt och betongsten på trottoarer. Träden är den enskilt största posten i gatornas ytskikt och möblering, men de är också nödvändiga för att ta hand om dagvatten och att ersätta dem med annan dagvattenlösning är tveksamt billigare och skulle slå hårt mot områdets kvalitet och därmed också på markpriserna, vilket skulle minska projektets inkomster.

För parker finns inte samma tydliga indikation på prisnivå utifrån projekteringsläget, men successivkalkylen tillsammans med de byggkostnadskalkyler som ändå tagits fram för olika delar av parken så här långt visar på högre utgiftsnivåer än vad som antagits i successivkalkylen från 2020. Utgifterna för att anlägga parker är dock enklare att påverka då de grundar sig i hur intensivt de programmeras med innehåll.

De utgifter som nu antas för resterande delar av projektet (efter etapp 2/3 och 4) baserar sig på att övriga delar har samma komplexitet i grundläggning, översvämningsproblematik och andra faktorer som påverkar utgiftsnivåerna. Även om en del faktorer är mer kända nu har posten för oförutsedda händelser behållits på samma nivå mätt i procentuellt påslag på kalkyldelarna. Detta då erfarenheter i projektet har visat att nya risker tenderar att uppstå och falla ut under projektets gång. De senare delarna (etapp 6-8) grundar sig än så länge inte på någon systemhandling. Kompletterande program- och systemhandlingsarbete pågår, men även i det arbetet finns flera svåra frågor att lösa som innebär fortsatt höga risknivåer.

Utgifterna för fastighetsförvärv har ökat något, vilket huvudsakligen beror på att köpeskillingen för Postgården 2 och 4 som staden köper av S:t Erik Markutveckling ökat kraftigt sedan det reviderade inriktningsbeslutet. Skälet till det är att

industrifastigheter (som tomträtterna Postgården 2 och 4 utgör idag) har haft en stark värdeutveckling under coronapandemin. Den ökade utgiften kommer dock att utgöra en försäljningsinkomst i S:t Erik Markutveckling som kommer bolaget och därmed staden till godo. I posten för fastighetsförvärv ligger även en ökad ersättning för avveckling av befintliga hyresgäster. I dagsläget är det en stor osäkerhet i vilka utgifter det för med sig att avveckla de befintliga hyresgästerna.

En närmare studie av utgifternas storlek och fördelning på olika poster i fasta priser visar följande:

Utgiftspost	**2020**	**2022**
Gator och torg	699 mnkr	1 458 mnkr
Parker	895 mnkr	1 277 mnkr
Fastighetsförvärv	1 518 mnkr	1 664 mnkr
Övrigt[4]	594 mnkr	594 mnkr
Byggherreadministration	520 mnkr	908 mnkr

För att ändå behålla ett positivt nuvärde har ett antal prioriteringar och besparingar som till exempel viss förenkling av en del parkytor arbetats in i projektet och andelen bostadsrätter har ökats i projektets sista etapp. Utöver besparingar har även exploateringsgraden setts över i de senare etapperna. Sammantaget har cirka 200 bostäder tillkommit i etapp 5-8. Besparingsåtgärderna ger en viss påverkan på projektets kvalitet, men bedömningen har ändå gjorts att projektets grundläggande mål och kvalitet inte påverkas i grunden.

Flera av besparingarna innebär i första hand en prioritering där åtgärderna går att genomföra i senare skede om projektekonomin visar att det är möjligt.

Utgifter för andra nämnder och bolag

Enligt stadens budget ska exploateringsprojekten i huvudsak vara lönsamma. Utgifterna för infrastruktur och byggande av kommunal service ska kunna bäras av inkomster i projekten. Kontoret har därför gjort ytterligare en investeringsanalys där utgifter som uppkommer i nämnder och bolag som har till syfte

[4] Posten övrigt innehåller ledningsomläggning och flytt av koloniområde, samt en del förberedande arbeten

att bygga för offentlig försörjning ingår. I sammanställningen av utgifter för övriga nämnder och bolag ingår två skolor (F-9), ett antal fristående förskolor, samt ett antal idrottsinvesteringar. En av de totalt tre skolorna på Årstafältet är avsedd att byggas av en enskild byggaktör. Det är i dagsläget osäkert om alla tre skolorna på Årstafältet kommer att behövas utifrån framtida elevunderlag.

I den här kalkylen ingår även en andel av utgifterna från markförläggning av en kraftledningskabel från Skanstull till Solberga som utfördes innan Årstafältsprojektets genomförande startades. Enligt genomförandebeslut för det projektet ska andelen av utgiften som belastar Årstafältsprojektet motsvara 63 miljoner kronor.

Utgifterna ovan uppgår till cirka 1 698 miljoner kronor i fasta priser, vilket är en väsentlig ökning sedan det reviderade inriktningsbeslutet 2020. Kalkylens nuvärde med utgifterna ovan inkluderade blir -608 miljoner kronor. Underskottet kan ändå motiveras av att en del av projektets utgifter avser fastighetsförvärv av Postgården 2 och 4 från S:t Erik Markutveckling AB. Köpeskillingen kvarstannar därmed inom kommunkoncernen och gör att stadens totala behov av upplåning inte påverkas av denna utgift inom projektet. Den preliminära köpeskillingen är beräknad till 676 miljoner kronor.

Utöver utgifter för andra nämnder och bolag har staden tidigare gjort omfattande investeringar, bland annat för att möjliggöra ny bebyggelse. 2018 kom staden, Region Stockholm och staten överens om utbyggnad av ny tunnelbana mellan Fridhemsplan till Älvsjö via Årstafältet och Östberga. Både tunnelbane-utbyggnaden och den tidigare utbyggnad av Södra länken är investeringar som möjliggör nya bostäder, bland annat på Årstafältet.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 10 076 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 874 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser **Investering** **Mnkr**	**Ack t.o.m. 2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**Senare**	**Totalt**
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1 069,5	-235,2	-1 040,8	-1 398,6	-408,7	-5 923,3	-10 076,0
Inkomster (exkl. försäljning)	214,8	109,4	67,2	253,0	16,8	213,5	874,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	**-854,6**	**-125,8**	**-973,6**	**-1 145,5**	**-391,8**	**-5 709,8**	**-9 201,2**
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	1 081,2	0,0	0,0	9 632,3	10 713,5

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser **Drift** **Mnkr**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Senare**	**Kommentar**
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	6,3	6,3	6,3	6,3	max 47	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -56,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -188,5	år 2037
Reavinster/förluster	0,0	299,3	0,0	0,0	0,0	9 561,8	totalt 9861,1
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	192,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	**0,0**	**305,6**	**6,3**	**6,3**	**6,3**		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-1,1	-1,2	-1,2	-1,2	mellan -3,7 och -13,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -12,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	**0,0**	**-1,1**	**-1,2**	**-1,2**	**-1,2**		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 25 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 245 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka

47 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 9 861 miljoner kronor.

Projektet innebär att de framtida driftskostnaderna för park och gator ökar. Den största delen av parkytan har varit park i gällande detaljplan och en del av tidigare parkytor ianspråktas för ny bebyggelse. Men även om kvarvarande ytor är mindre bedöms de som mer skötselintensiva då de har en högre grad av programmering och då fler kommer att nyttja ytorna. När det gäller gator så är alla gator nya och innebär ökade driftkostnader för trafiknämnden.

Ekonomiska osäkerhetsfaktorer

Det finns stora osäkerheter i utgifterna för att genomföra hela Årstafältsprojektet kopplade till projektets komplexitet och att det pågår så länge. Första etappen har dock kommit förhållandevis långt men det oklara läget där staden för tillfället saknar entreprenör för att fortsätta arbetena skapar osäkerhet för både kostnad och tid innan de arbetena är klara.

Flera faktorer som påverkar den ekonomiska risken har nämnts i avsnittet om hur projektets ekonomi utvecklats sedan inriktningsbeslutet 2020. Vid den successivkalkyl som gjordes 2020 sattes en risknivå som innebär ett 55 procent påslag på kommande entreprenadsumma i etapp 5-8. För etapp 2/3 och 4 som har ett mer säkerställt utredningsläge har riskpåslaget begränsats till 33 procent. För etapp 1 kvarstår en stor osäkerhet i ny upphandling av entreprenör för att göra klart den förberedande entreprenaden i etapp 1. För denna entreprenad som kommer handlas upp inom närmaste året har ett ytterligare påslag om 10 procent gjorts på bedömda utgifter på grund av omvärldsläget med Rysslands angrepp på Ukraina. Genom att så stora delar av projektet fortfarande återstår att planera, projektera och genomföra har en bedömning gjorts att det är rimligt att tillsvidare förutsätta samma risknivå ett antal år framöver i projektet.

Osäkerheter runt möjlig exploateringsgrad har minskats sedan det reviderade inriktningsbeslutet 2020 då bland annat planarbetet för etapp 2-4 är avklarat.

I övrigt finns flera osäkerheter runt möjlig exploateringsgrad som både har att göra med externa faktorer som fornlämningar vars

status ännu inte är fullt utredda och avvägningar mellan stadens egna mål om bostadsförsörjning, naturvärden, behov av rekreationsytor etc. Detaljplanerna för etapp 1 och 4 är beroende av att bebyggelsen kan utformas som planerat runt Göta landsväg, men det finns ett överklagande som i dagsläget ligger hos Högsta domstolen för prövningstillstånd som gäller skyddsavstånd intill landsvägen. I etapp 6 finns flera fornlämningar i området, bland annat ett järnåldersgravfält, gamla boplatser och en del skålgropar. Järnåldersgravfältet kommer att bevaras, men det återstår fortfarande att sätta skyddsavstånd till gravfältet och en del utredningar runt övriga fornlämningar innan de kan tas bort från området.

Prisutvecklingen för bostäder har varit mycket god under lång tid. I snitt har bostadspriserna i Stockholm ökat med drygt 6 procent per år mellan 2001 och 2021. En känslighetsanalys har därför gjorts med tre alternativa scenarier för bostadsprisernas utveckling;

1. Att priserna faller med 15 procent till 2023 och därefter återhämtar sig sakta till nivåer för ökningar enligt 2001-2021 (scenario låg)
2. Att priserna faller med 10 procent till 2023 och därefter återhämtar sig förhållandevis snabbt till ökningar enligt 2001-2021 (scenario mellan)
3. Att prisökningar fortsätter i enlighet med nivåer för 2001-2021 (scenario hög)

I scenario 1 (låg) blir nuvärdet 697 miljoner kronor, vilket är 393 miljoner kronor sämre än grundläggande scenario för försäljningspriser i kalkylen.

I scenario 2 (mellan) blir nuvärdet 1 652 miljoner kronor, vilket är 562 miljoner kronor bättre än grundläggande scenario för försäljningspriser i kalkylen.

I scenario 3 (hög) blir nuvärdet 3 342 miljoner kronor, vilket är 2 252 miljoner kronor bättre än grundläggande scenario för försäljningspriser i kalkylen.

Med tanke på att det finns flera indikatorer som pekar på risker för fallande bostadspriser i takt med att räntan höjs och att omvärldsförutsättningarna fortsätter vara osäkra finns anledning att noga följa hur bostadsprisernas utveckling kommer påverka

projektets lönsamhet. En fortsatt utveckling av bostadspriserna som under 2001-2021 ser kontoret inte som särskilt trolig, men med tanke på att projektet fortgår under lång tid och att det finns goda möjligheter att bostadspriserna återhämtar sig på sikt bedöms ändå riskerna med fallande priser som begränsade. En faktor som påverkar de scenarier som initialt räknar med fallande priser är att köpeskillingen för Postgården 2 som genomförs 2024 blir avsevärt lägre, vilket är positivt för projektets nuvärde.

Slutsats-ekonomi

Projektets utgifter har ökat mer än inkomsterna sedan förra reviderade inriktningsbeslutet 2020 och innebär att ett antal besparingsåtgärder har inarbetats i projektet för att bibehålla ett positivt nuvärde och för att kunna finansiera utgifter i andra förvaltningar och bolag.

Inför inriktningsbeslutet 2020 ökades andelen bostadsrätter från 50 till 70 procent i etapp 5, 7 och 8 för att uppnå ett bättre nuvärde. Genom detta inriktningsbeslut ökas andelen bostadsrätter i etapp 7/8 till närmare 100 procent. I praktiken kan det dock uppstå andra effekter av en ökad andel bostadsrätter som påverkar byggaktörernas betalningsvilja alternativt att kunna hålla uppe byggtakten under projektets senare år, vilket skulle kunna vara negativt för staden.

Exploateringskontorets samlade bedömning är att projektets genomförande bör fortsättas, men att det kommer att ske mot bakgrund av förenklingar, besparingar, prioriteringar och ökad exploateringsgrad utifrån att projektets grundläggande mål ska kunna införlivas. Projektet kommer även fortsättningsvis att behöva ha fokus på att säkerställa ett positivt nuvärde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt hela projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet:

- bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande och att uppnå målsättningen om nya bostäder som staden åtagit

sig att bygga i uppgörelsen med staten och regionen om utbyggnad av tunnelbanan
- innehåller blandade upplåtelseformer. Fördelningen mellan upplåtelseformerna blir cirka 38 procent hyresrätter och
  62 procent bostadsrätter i projektet som helhet där de senare etapperna har en högre andel bostadsrätter
- innebär att Östberga sammanlänkas med Årsta i stadens bebyggelsestruktur
- utnyttjar närheten till kapacitetsstark och attraktiv kollektivtrafik
- stärker stadens utveckling som cykelstad genom bra och enkla parkeringsmöjligheter för cyklar, samt genom utveckling av cykelvägnätet i stadsdelen
- förbättrar tillgängligheten till Årstafältets park och möjliggör en utveckling av parken med mer verksamheter och anläggningar för lek och rekreation
- bidrar till att utveckla stadsdelen till en levande och trygg stadsdel genom bebyggelsestrukturen med lokaler i bottenplan, särskilt vid publika platser och stråk

Arbetsplatser och lokaler

Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål om fler arbetsplatser i Söderort genom både nya kontorslokaler och i de verksamheter som planeras.

Inom Årstafältet planeras tre grundskolor, årskurs F-9, ett stort antal förskoleavdelningar, en idrottshall och en kombinerad sim- och idrottshall. I bottenvåningarna planeras för restauranger, butiker, kaféer och andra lokaler som erbjuder service för de boende i området.

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för projektet som helhet. Miljökonsekvensbeskrivningen visar att projektet kommer att påverka naturmiljön inom planområdet genom bland annat mindre yta naturmark. Projektet ger positiva konsekvenser regionalt, bland annat vad gäller klimateffekter genom bostadsbyggelse i kollektivtrafiknära läge.

Det är ännu oklart i vilken utsträckning en bullervall eller bullerskärm går att bygga mot Huddingevägen, varför det finns risk för högre bullernivåer i de östra delarna av parken. Stora delar av parken har dock låga bullernivåer oavsett bullerskärmen

och möjligheten att bygga bostäder påverkas inte av ökat buller i den östra delen. I de delar av bebyggelsen som ligger nära gator med mer trafik görs avskärmningsåtgärder och särskilda planlösningar för att få en acceptabel ljudmiljö i bostäderna.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom parken kommer ett stort antal träd att planteras och flera av anläggningarna som t ex dagvattendammen utformas med hänsyn till vattenlevande arter. En friyteanalys har tagits fram som visar att tillgången till friyta är god, även inräknad omkringliggande boendes behov då parken kommer vara en attraktion för fler än bara boende i nya stadsdelen Årstafältet.

Genom stadens hållbarhetskrav vid byggande kommer även gårdar och grönska inom bebyggelsen att bidra till biologisk mångfald.

Energihushållning

Bolagen som fått markanvisning har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark”. Det innebär att energiåtgången tillförd energi högst ska vara 55 kWh/kvm och år.

Tillgänglighet

Områdets är flackt och innehåller därmed inga gator eller torg med sluttningar som överstiger stadens egna riktlinjer. Gatustrukturen i anslutning till Östberga är anpassad för att underlätta tillgänglighet i gena stråk. Där det av topografiska skäl är nödvändigt med trappor finns alternativa vägar för att ta sig fram.

Påverkan på barn

Den barnkonsekvensanalys som tagits fram under programarbetet pekar på vikten av att minska barriäreffekten av omgivande vägar och att skapa trygga stråk där barn rör sig med säkra korsningar. Samtliga korsningar längs lokalgatorna kommer därför att vara upphöjda, för att minska trafikhastigheten och signalera närvaron av korsande fotgängare.

All parkering förutom besöksparkering ligger i garage, varför tillgänglig markyta inom kvarteren kan prioriteras för barns lek, utevistelse och samvaro.

För förskolor som är integrerade i bostadskvarteren är den egna gården liten, men det kompenseras av närheten till parken där både lekplatser och faciliteter anordnas anpassade till barn och förskolornas verksamhet.

Den stora parken kommer att vara en stor resurs för lek och rörelse. Sammantaget har barnen god tillgång till utevistelseytor.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Programmet för Årstafältet upprättades innan staden utvecklat rutiner och verktyg för jämställdhetsanalyser. I och med att projektet syftar till att bygga en helt ny stadsdel finns inte någon relevant trygghetsmätning att tillgå. Kommande arbete med jämställdhet bör istället utgå ifrån att skapa trygga och jämställda miljöer utifrån hur Årstafältets boende kommer att använda allmänna platser och ta del av service. Det är också viktigt att planeringen utgår ifrån ett väl fungerande vardagsliv som underlättar för att kombinera arbetsliv med omsorgsansvar.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I det reviderade inriktningsbeslutet från 2020 fastställdes en budget om 10 miljoner kronor för konstnärlig utsmyckning. Utöver det direkta anslaget för konst står exploateringsnämnden för de utgifter som uppstår för att kunna installera konsten (t ex fundament och elförsörjning), förutsatt att de är rimliga i proportion till vad konsten kostar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

- Etapp 1
  2017 – 2022
  2023 – 2028
- Etapp 2/3
  2024 – 2027
  2027 – 2030
- Etapp 4
  2026 – 2029
  2028 – 2032
- Etapp 5
  2027 – 2029
  2029 – 2032
- Etapp 6
  2029 – 2031
  2031 – 2033
- Etapp 7/8
  2029 – 2032
  2031 – 2035

Tidplan för genomförande av respektive etapp, svarta siffror avser stadens arbeten med gator och ledningar, röda tider avser den nya bebyggelsen

Genomförandet av parken sker etappvis ihop med de respektive bebyggelseetapperna. Merparten av parkarbetena planeras ihop med etapp 1 och 5. Den befintliga golfanläggningen i Årstafältets södra del upplåts via arrende till Årsta golf AB. Den ursprungliga arrendetiden har löpt ut och förlängs därför med ett år i taget till dess att uppsägning behöver ske. Arrendeområdet har anpassats så att anläggningen ska kunna ligga kvar till dess att genomförandet av etapp 5 påbörjas, vilket preliminärt kommer ske 2027. Därefter är planen att Årsta golf ska kunna flyttas till området intill Bägersta byväg.

Utbyggnadstakten för Årstafältet beräknas vara cirka 600 lägenheter per år från och med 2023. Med föreslagen utbyggnadstakt och med beaktande av att stadens

anläggningsarbeten både inleder och avslutar hela projektet kan stadsdelen och parken stå klar runt år 2035.

Nästa beslutstillfälle infaller vid antagande av detaljplan för etapp 4, preliminärt hösten/vintern 2022. I samband med detta träffas överenskommelse om exploatering med byggaktörerna i berörda etapper och kommunfullmäktige fattar genomförandebeslut.

Risker och osäkerheter

Liksom tidigare är det hög sannolikhet för fortsatta överklaganden av detaljplaner och tidplanen inkluderar därför tid för överklagandeprocessen.

Vissa föroreningar har påträffats inom den första etappen och inom kvarteret Postgården där lager- och logistikverksamhet pågår idag. Det finns därför fortsatt risk för att det dyker upp föroreningar som kan behöva hanteras inom projektet.

Risker som i övrigt utgör oklarheter runt projektets utformning gäller transporter av farligt gods, industribuller, översvämning och skärpta miljökvalitetsnormer. Fornlämningar utgör en osäkerhet i etapp 6, även om utredningar i samband med programarbetet visar att det ska vara möjligt att bebygga området som strukturplanen visar.

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 miljoner kronor 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.

Kontorets sammanfattande bedömning

Den nya stadsdelen Årstafältet kommer att tillföra bostäder till cirka 14 000 invånare i en attraktiv miljö med närhet till kollektivtrafik, rekreation och service. Projektets cirka 7 000 bostäder (ekvivalenta bostäder, i praktiken kommer det sannolikt att bli fler) är en viktig pusselbit för att staden ska kunna bygga de bostäder som planeras fram till 2035.

Projektet drivs i en större projektorganisation tillsammans med Östberga. Då de organisatoriska resurserna nu finns är det viktigt att hålla uppe takten i både planläggning och genomomförande.

Produktionstakten bör utvärderas när första etappens genomförande kommit längre. När flera byggaktörers säljprocesser i första bebyggelseetappen pågått en tid kommer det visa sig i vilken takt det är möjligt att sälja bostadsrätter inom Årstafältet.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, Stadsutveckling i Stockholm AB och Årsta Post projekt AB
2. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, ÅSF 4 AB
3. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark, Granitor Property Development AB, kv 2C
4. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för kontor, Granitor Property Development AB
5. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder och handel, ICA Fastigheter AB
6. Köpeavtal med ICA Fastigheter AB
7. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för genomförandebeslut för etapp 2/3
8. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Årstafältet