



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

Till
Exploateringsnämnden 2010-03-25

Nya Årstafältet. Remiss av programförslag. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på programförslaget för Årstafältet, Dnr 2007-08046.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering av Årstafältet 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

Stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt ett programförslag för en ny stadsdel på Årstafältet. Förslaget 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, idrotts-hall och lokaler för butiker och verksamheter. Parken och parktorget utvecklas och blir starka mötesplatser unika för Stockholm.

Projektet kommer för stadens del att innebära stora investeringar i ett nytt gatunät och i parken. Befintliga ledningar och anläggningar måste flyttas och grundförstärkningsåtgärder blir nödvändiga. I detta tidiga skede bedöms kostnaderna att uppgå till ca 3 600 mnkr. Staden får inkomster genom tomträtsupplåtelse och markförsäljning. Inkomsterna beräknas till ca 4 300 mnkr. Beräkningen av både kostnader och inkomster är schematisk och kan påverkas av ett stort antal faktorer. Kontoret



bedömer att projektet ger ett mindre överskott om ca 74 mnkr eller ca 18 tkr per lägenhet.

Bakgrund

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2007-08-23 att påbörja planarbete och utredningar för en ny stadsdel vid Årstafältet. Kontoren fick i uppdrag att anordna en internationell arkitekttävling som genomfördes under våren och sommaren 2008. Till vinnare utsågs förslaget Arkipelag, framtaget av ett franskt lag bestående av arkitektkontoret Archi5, landskapsarkitektkontoret Michel Desvigne och miljökonsulterna Elioth/Iosis Group. I enlighet med tävlingsjuryns rekommendation har det vinnande laget fått bearbeta förslaget så att det kan ligga till grund för detaljplaneprogram och inriktningsbeslut.

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett programförslag för Årstafältet. Remissen ska besvaras senast 2010-03-31.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har sedan 2007-08-23 fått två lägesredovisningar i projektet. I maj 2008 redovisades tidplanen för den internationella tävlingen och i maj 2009 godkände nämnden en utredningsbudget inför programsamråd och inriktningsbeslut omfattande 20 mnkr.

Programförslaget

Årstafältets program omfattar en stor park som rymmer många olika aktiviteter, och en ny stadsdel med ca 4 000 lägenheter, service och verksamheter. Visionen är att skapa en plats för möten – möten mellan olika människor, mellan nytt och gammalt, mellan stad och park. Det ska vara en plats där man möter överraskningar och omväxling och där människors engagemang tas tillvara. Det ska också vara en plats där staden möter framtidens miljöutmaningar.

Visionen genomsyrar hela programförslaget och förankringsarbetet. Parken har utrymme för lek och idrott, men också för evenemang av olika slag. Göta landsväg ligger kvar, både i parken och i den nya stadsdelen, och behåller sin karaktär av ålderdomlig landsväg. Stadsdelen blir tät och blandad. Byggnaderna varierar i höjd och stil, och stadsdelen ska erbjuda många olika bostadsformer. Målen på miljöområdet är högt ställda. Energisnåla och miljöanpassade lösningar bidrar till minskad klimatpåverkan. Det nya nätet av gator och gångvägar skapar starka kopplingar med de omgivande stadsdelarna.

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 lättill-

gänglig med flackare slänter. Parken inramas av två parkbryggor - hårdgjorda kajer som möter parkens öppna ytor och bär idén om parken som en arkipelag. Den västra bryggan – aktivitetsbryggan – är fylld med aktiviteter av olika slag såsom skatepark, basketplan, boulebana och lektytor. 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. Parkens norra delar domineras av öppna ytor och i söder utvecklas ett skogslandskap som skyddar fältet från kalla vindar. Koloniträdgårdsområden planeras som öar i den södra kanten av fältets öppna ytor. Söder om Östbergavägen ges plats för en fullstor konstgräsplan som kan utnyttjas av områdets klubbar för matcher och träning.



Bild 1. Programförslaget. De blå linjerna redovisar de nya huvudgatorna.

Årstafältet blir en kvartersstad med plats för närmare 10 000 nya invånare vilket motsvarar en mindre småstad. Här finns underlag för en levande gatumiljö med butiker, restauranger och service. I stadsdelen ges plats för en ny skola, förskolor och en idrottshall. Årstafältet kopplar samman Östberga med Årsta och den nya bebyggelse som planeras i Årstastråket. Bebyggelsen blir tät och blandad med stor variation i höjd och utformning. Kvarteren är korta och fastighetsindelningen

småskalig för att uppnå en blandad och varierad arkitektur. 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.

Trafik

Genom den nya stadsdelen löper två huvudgator. Via anslutningar mot Huddingevägen i söder och mot Åbyvägen i väster når man lätt det regionala trafiknätet. Det finns också kopplingar mot Årsta i norr och mot Gullmarsplan i öster som stärker sambanden med de omgivande stadsdelarna. Genom stadsdelen löper cykelstråk som länkar samman viktiga målpunkter i området och ansluter till det regionala cykelnätet. Nätet av gator och gångvägar bidrar till att det är lätt att röra sig genom stadsdelen och parken.

I de norra delarna av den nya stadsdelen är tillgången till kollektivtrafik god, här finns tvärbanans hållplatser Årstafältet och Valla torg. För att skapa bättre kommunikationer till Östberga och Årstafältets södra delar utreder SL möjligheterna att trafikera området med snabbusslinjer mot Liljeholmen/Hornstull/Fridhemsplan samt mot Gullmarsplan/Skanstull. Bussförbindelse mot Svedmyraplan utreds också.

Analys och konsekvenser

En helt ny stadsdel med 10 000 nya invånare påverkar hela söderort på olika sätt. Dels påverkas den tekniska infrastrukturen såsom trafiken och ledningsnätet och dels sker påverkan på miljön, såsom landskapsbilden och naturmiljön och kulturlandskapet. Förslaget påverkar också tillgången till rekreation och serviceutbudet i området.

Stadsutveckling och måluppfyllelse

Förslaget syftar till att skapa bostäder för 10 000 nya invånare i ett centralt och attraktivt läge med god tillgång till rekreation och service. Den nya stadsdelen har en spännande struktur med vinklade gator och varierad bebyggelse som ansluter till de intilliggande stadsdelarna men med ett helt eget uttryck. Parktorget och parken blir starka mötesplatser unika för Stockholm. Förslaget överensstämmer helt med stadens övergripande mål för stadsplaneringen - Vision 2030. Här är den täta, gröna staden i ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik och hållbara system för resurser och avfall.

Påverkan på trafiken

Årstafältet är omgivet av flera stora trafikleder med höga trafikflöden. Huddingevägen och Åbyvägen ansluter till Södra länken och under de mest intensiva timmarna på dygnet uppstår idag problem med framkomligheten. Ytterligare 10 000 invånare i området ökar kapacitetsproblemen i dessa punkter. Bebyggelsen som planeras i Årstastråket bidrar också till belastningar på trafiklederna och framkomlighetsfrågan utreds gemensamt för båda projekten i nära samarbete med

trafikkontoret. Förbifart Stockholm kommer på sikt att avlasta Essingeleden vilket kan ge bättre framkomlighet på Södra länken, men det kommer att krävas ett flertal olika åtgärder i anslutningarna till Årstafältet för att öka kapaciteten i vägnätet. En fortsatt dialog mellan staden och Vägverket är viktig för att utreda hur större och mer övergripande åtgärder kan åstadkommas.

Det är nödvändigt att Årstafältet får goda kollektiva trafikförbindelser som gör det möjligt att välja bort bilen som färdmedel i det dagliga resandet. En viktig fråga är därför att öka tillgängligheten till Årstabergets pendeltågsstation. En trygg gång- och cykelförbindelse från den nordvästra delen av Årstafältet ger korta restider utan omstigning för resande mot Södermalm och city. De nya busslinjer som utreds är också mycket viktiga för att erbjuda snabba och turtäta förbindelser till centrum och tunnelbanenätet.

Årstafältets läge nära centrum och viktiga kollektiva bytespunkter i Söderort gör cykeln till ett bra alternativ till andra färdmedel. I programförslaget har en tydlig satsning gjorts på att koppla samman de regionala cykelstråken för att åstadkomma snabba och säkra förbindelser. Inom stadsdelen föreslås väldimensionerade och trygga cykelparkeringar vid offentliga platser och i kvarteren.

Parkering för bebyggelsens behov ska lösas inom kvartersmarken. Förslagets bebyggelse har 0,7 parkeringsplatser per lägenhet. De parkeringsplatser som iordningsställs på gatorna är till för besökare till parken och stadsdelen.

Påverkan på den tekniska infrastrukturen

En konsekvens av förslaget är att befintliga ledningar och tillhörande anläggningar måste flyttas för att ge plats för den nya bebyggelsen. Det blir huvudsakligen en ekonomisk konsekvens för staden som redovisas i kalkylen nedan. Påverkan sker också i ett större perspektiv på kapaciteten i de befintliga ledningsnäten som ska tillgodose behoven i stadsdelen.

VA-systemet är redan idag ansträngt och med den nya stadsdelen ökar riskerna för breddning vid Årstadal. Åtgärder som begränsar påverkan på VA-systemet kan komma att krävas, så det är viktigt att fortsätta dialogen med Stockholm Vatten. Den ökade andelen hårdgjorda ytor som förslaget medför innebär också en väsentlig ökning av mängden dagvatten som måste avledas. Den planerade bebyggelsen i Årstastråket ger också betydande mängder dagvatten till området som måste fördröjas. Årstafältet är en lågpunkt i området och marken utgörs av lera vilket möjliggör infiltration av vattnet. Dammen och Valla å kan fördröja och rena vattnet men det är nödvändigt att gator, gårdar och tak har en stor andel växtlighet som fördröjer och tar hand om dagvattnet. Dagvattenutredningen som gjorts pekar på att fördjupade studier behöver göras i det fortsatta arbetet.

Påverkan på rekreation och service

Årstafältet är ett betydelsefullt rekreationsområde idag. Det har en stor öppen yta som kan användas till evenemang och det finns klippta ytor för lek och bollspel, en golfbana och två rugbyplaner. Förslaget medför att de boende i Årsta får längre till parken än vad de har idag och att en del av de verksamheter som finns på fältet idag inte kan vara kvar. Golfbanan och rugbyplanerna kan inte vara kvar och nya kolonilotter föreslås i ett mer centralt läge på fältet. Arbete pågår med att söka en ny plats för rugbyplanerna och för närvarande utreds Gubbängsfältet som ett alternativ. Utbudet av ytor för spontanidrott kommer att bli större med aktivitetsbryggans anläggningar och den öppna gräsytan kommer att bibehållas så att dagens möjligheter till lek och evenemang består. Vattnet kommer att bli synligare med omdaning av Valla å och dammen och erbjuda platser att rasta vid och bara vara. I den södra delen av parken kan verksamheter som en mindre stadsbondgård med trädgårdsodling eller begränsad djurhållning beredas plats.

Förslaget medför att service som inte finns idag kan etableras i stadsdelen. Hit hör exempelvis butiker, framför allt livsmedelsbutiker men även annan närservice. SL kan öppna nya busslinjer när resandeunderlaget ökar vilket leder till förbättrade kommunikationer till/från Östberga.

Påverkan på landskapsbilden, naturmiljön och kulturlandskapet

Förslaget påverkar landskapsbilden. Det vidsträckta fältet blir mindre och mötet med bebyggelsen i norr och väster blir mer markerat. Den nya parken har med föreslagen utformning möjlighet att bli en biologiskt rikare och mer varierad miljö än vad fältet är idag. Det idag rika fågellivet kommer troligtvis att förändras då de öppna ytorna minskar i storlek och fler människor vistas i parken. Fältet har flera fornlämningar, där den viktigaste är Göta landsväg. Förslaget innebär att Göta landsväg förblir orörd även i den del där den går genom bebyggelsen. Här blir den ett eget grönt parkstråk i mitten av en esplanad och den behåller sina diken och sin vegetation.

Ekonomi och genomförande

Staden ansvarar för genomförandet av all allmän platsmark inom programområdet. Staden ansvarar också för att flytta de ledningar och andra anläggningar som idag finns där den nya bebyggelsen planeras.

Genomförande i etapper

Genomförandet av stadsdelen kommer att ske etappvis. Det finns ledningar och andra anläggningar som måste flyttas innan arbeten kan påbörjas inom den blivande kvartersmarken. Marken består huvudsakligen av lera och grundförstärkningsåtgärder är nödvändiga för alla gator i området. Grundförstärkning och ledningsarbeten sker först, och de första arbetena inom kvartersmarken kan påbörjas ca 18 månader senare. Tillfälliga arbetsvägar kommer att anläggas för att genomföra dessa arbeten.

Uppbyggnaden av den nya stadsparken kommer också att ske under många år. Parken är hjärtat i den nya stadsdelen och den är mycket viktig för områdets identitet och attraktivitet. I samband med ledningsomläggningen längs Valla å kan man utföra markarbeten och åstadkomma flackare slänter längs ån. Det ökar tillgängligheten till vattnet och skapar utblickar över fältet som inte finns idag. Flytten av koloniområdet och anläggande av nya kolonilotter bör ske i ett nära samarbete med koloniföreningen. Det kan vara lämpligt att göra dessa arbeten inledningsvis – men det kan också vara så att en diskussion med föreningen leder till att det arbetet väntar till dess att marken verkligen behöver tas i anspråk för bebyggelsen.

Det centrala parktorget blir huvudentrén till parken och stadsdelen. Iordningställandet av torget bör också ske tidigt och samordnat med den bebyggelse som föreslås i anslutning till torget. Aktivitetsytorna i den västra parkbryggan utvecklas i takt med att bebyggelsen. Provisoriska ytor kan färdigställas i tidiga skeden för att sedan flyttas alltefter stadsdelen växer fram.

Inom programområdet finns mark som tillhör ICA Fastigheter AB. Den verksamhet som bedrivs där idag ska enligt ICA upphöra inom några år. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret fört diskussioner med ICA om hur fastigheten kan utvecklas på ett sätt som överensstämmer med programmets idéer och ICA:s önskemål.

Utbyggnadstakten beräknas vara ca 400 lägenheter per år och förskolor ska färdigställas alltefter för att tillgodose behoven av barnomsorg i den nya stadsdelen.

Översiktlig tidplan för projektet

Tidplanen förutsätter att inriktningsbeslut fattas före sommaren år 2010. De första markanvisningarna kan då göras under hösten 2010 och arbetet med den första etappens detaljplan kan då påbörjas. Genomförandebeslut kan fattas under våren 2012. Anläggningsarbeten påbörjas troligtvis år 2013. Med föreslagen utbyggnadstakt och med beaktande av att stadens anläggningsarbeten både inleder och avslutar hela projektet kan allt vara genomfört år 2030.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet medför omfattande investeringar för staden. De sammanlagda utgifterna beräknas till drygt 3 600 mnkr, varav knappt 14 mnkr är redan nedlagda utgifter. Utgifterna kan delas upp i tre olika grupper, utgifter för flytt av ledningar och anläggningar, utgifter för grundförstärkning och anläggning av gator och torg och slutligen utgifter för parken och dess anläggningar. Den enskilt största utgiftsposten i kalkylen utgörs av grundförstärkning och anläggning av gator och torg. Kontoret bedömer att utgifter för efterbehandling av förorenad mark blir relativt låga, det är endast på enstaka platser utmed gamla Årstälänken som föroreningar påträffats.



Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och de budgetkonsekvenser projektet medför. En investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter. Investeringsanalysen för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 74 mnkr, vilket motsvarar ett överskott om ca 18 tkr per lägenhet (se bilaga 2).

Kalkylens utgifter är bedömda efter de erfarenheter staden gjort i Hammarby Sjöstad och Norra Djurgårdsstaden – två utbyggnadsområden med liknande grundläggningsförhållanden som Årstafältet. Staden får inkomster genom markförsäljning och tomträttsupplåtelse. Storleken på inkomsterna beror dels på de markpriser som kommer att förhandlas fram allteftersom markanvisningar blir aktuella, och dels på fördelningen mellan tomträttsupplåtelse och försäljning. I detta skede av projektet har inga överenskommelser gjorts och uppskattningen av stadens inkomster är därför schematiska. Under förutsättningen att programmet ger ca 400 000 kvm BTA beräknas staden att få inkomster om ca 4 300 mnkr. Denna siffra är en sammanvägning av de faktorer som angivits ovan. Inkomsterna kan påverkas av tekniska faktorer såsom grundläggningssvårigheter och liknande omständigheter.

Budgetkonsekvenser

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 3 600 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 4 300 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| Budgetkonsekvenser | Ack t.o.m. | | | | | | |
|----------------------------------|---------------|-------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Investering | | | | | | | |
| Mnkr | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | Senare | Totalt |
| Utgifter inkl. förvärv (-) | -14,0 | -3,1 | -16,2 | -58,5 | -181,3 | -3 389,2 | -3 662,3 |
| Inkomster (exkl. försäljning) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Nettoutgift (-) /-inkomst | -14,0 | -3,1 | -16,2 | -58,5 | -181,3 | -3 389,2 | -3 662,3 |
| Försäljningsinkomst | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 4 322,9 | 4 322,9 |

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2010. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Påverkan på andra nämnders budget

Trafiknämnden

Projektet innebär att de framtida driftkostnaderna för park och gator ökar. Alla gator och torg är nya och måste tas med alltefter de färdigställs i trafiknämndens driftsbudget. Förslaget för parkens del innebär en mycket mer intensiv skötsel än

dagens. Parken ligger inom trafiknämndens ansvarsområde. Trafiknämndens budget påverkas även av det intilliggande planeringsprojektet Årstastråket.

Staden står inför en helt ny uppgift i samband med anläggandet av den nya stadsparken på Årstafältet. De omfattande planteringarna kommer att kräva en intensiv skötsel under de första åren och det kommer troligtvis krävas en egen projektorganisation för detta. Kontoret föreslår att både arbetet med plantering och skötsel under de första åren inryms i Årstafältets investeringsprojekt, men att skötseln sedan lämnas över till trafiknämnden. Parkens omdaning från en extensivt skött landskapspark till en intensiv stadspark med många aktiviteter kommer också att kräva större resurser än nuvarande budget. Hur stor påverkan blir ska utredas i samarbete med trafikkontoret i det fortsatta arbetet.

Idrottsnämnden

Idrottnämndens budget påverkas av förslaget. Dels gäller det investeringar i föreslagna anläggningar och i nästa steg drift av de anläggningar som genomförs. I ovan redovisade kalkyl är idrottsinvesteringar inte med. Särskilda medel måste budgeteras idrottsnämnden för detta. De måste i det fortsatta arbetet utredas närmare i samarbete med idrottsförvaltningen.

Bl.a. finns rugbyplaner på Årstafältet som måste anläggas på en annan plats i staden. För närvarande utreds Gubbängsfältet. Kostnaderna för att ersätta rugbyplanerna bedöms uppgå till ca 60 mnkr. Programförslaget innehåller en fullstor konstgräsplan och en idrottshall som medför omfattande investeringsutgifter för idrottsnämnden. Om idrottshallen även ska omfatta en simhall är investeringen i storleksordningen 180 mnkr. Kostnaderna för konstgräsplanen påverkas av grundläggningsförhållanden, och kan uppgå till ca 25 mnkr. De aktivitetsytor för spontanidrott som föreslås i programmet ingår i kalkylen för projektet och belastar inte idrottsförvaltningens budget.

Risker och osäkerhetsfaktorer

En ny stadsdel är ett omfattande projekt och programmet som nu remitterats är den första redovisningen av hur stadsdelen på Årstafältet kan komma att se ut. I detta skede återstår mycket arbete innan projektets genomförbarhet och ekonomi kan bedömas med någon större säkerhet.

Grundförstärkning är nödvändig då marken utgörs av mäktig lera. Kalkylen förutsätter att påldäck måste anläggas under all gatumark. Ledningsnivåer kommer att avgöra om ett plant påldäck kan användas eller om ledningarna ska förläggas i ett tråg – om det krävs ett tråg kommer kostnaderna att öka påtagligt.

Det finns en högspänningsledning i den södra delen av området (intill Östbergavägen) som kräver stora avstånd till bebyggelse och som ej bör ligga i gata. Någon ny sträckning inom programområdet har hittills inte gått att åstadkomma.



Omläggningen kan därför komma att bli mycket kostsam, men är nödvändig för att exploatering av området mot Östberga ska kunna ske enligt förslaget.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Förslaget ger söderort en helt ny stadsdel och park i ett läge med goda kollektiva trafikförbindelser. Den stora parken med alla sina aktiviteter blir unik för Stockholm och även stadsdelen med sin brokighet och variation har en egen identitet och ger plats för ytterligare ca 10 000 nya invånare.

Projektet för med sig stora investeringar och det är svårt att i detta tidiga skede avgöra det ekonomiska utfallet. Erfarenheterna från andra stadsutvecklingsområden visar att det är svårt att få ett överskott till staden eftersom många stora investeringar måste göras innan projektet ger intäkter. Det är viktigt att intäkterna är tillräckliga för att kunna balansera utgifterna. I det fortsatta arbetet är en viktig uppgift att exploateringsgraden hålls på en tillräckligt hög nivå och även ökas om det visar sig nödvändigt. Kontoret anser att planeringen av etapper och utbyggnadstakten måste anpassas så att investeringsutgifterna så långt det är möjligt kan vägas upp av intäkterna för etapperna.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på programförslaget och för egen del godkänner att kontoret fortsätter utredningsarbetet för projektet.

Slut